

鑑定評価書 (令和 5 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, 明井不動産鑑定. Row 1: 東灘 (県) -1, 兵庫県, 兵庫第 3 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 明井 英雄.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 36,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 207,000 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 5年 1月] 路線価又は倍率, 160,000 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) 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 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of 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 (Public prices), (9) 指定基準地 (Designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の前年標準価格 (Previous year's standard price).

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） - 2	兵庫県	兵庫県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 中村 増秀
鑑定評価額	26,800,000 円		1㎡当たりの価格	128,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 100m、南 100m、北 50m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 14.0m、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	基準方位 北 6m市道	交通施設	阪急御影駅北 1.9km	法令規制	1低専 (50,100)		
(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	128,000 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、阪急神戸線等で、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が、山手に限ってはバス利用が主で交通利便性が劣り弱含み傾向が続いている。基準地と同規模程度であれば土地は総額2700万円弱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	戸建住宅用に開発された阪急御影駅の北部山手高台に位置し、自用目的での取引が支配的であり賃貸市場が形成されていない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 <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 0.0 交通 -1.0 環境 +7.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 132,000 円/㎡	[99.6] / 100	100 / [100]	100 / [104.9]	[102.0] / 100	128,000					
(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 -2.0 交通 -1.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 157,000 円/㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [126.1]	[102.0] / 100	127,000					
(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 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 東灘区は東側が芦屋市と隣接し、住環境の良い住宅地を中心に土地需要は底堅い。ただしバス利用の山手地域の需要は弱含みである。						
	前年標準価格 131,000 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 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	株式会社神戸シティ鑑定舎
東灘（県） - 3	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小笠原 高宏

鑑定評価額	74,100,000 円	1㎡当たりの価格	466,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	360,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月20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) (70,300)										
	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	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 0m、西 15m、南 40m、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										
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を主に共同住宅等が見られる利便性の高い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	466,000 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7,000~8,000万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) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	神戸東灘 - 8	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 [77.7]	⑤個別的要因の比較	[103.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	464,000	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 -14.0 行政 -5.0 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） - 14	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 [73.5]	⑤個別的要因の比較	[103.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	468,000	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 -3.0 環境 -21.0 行政 -5.0 その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討		継続	前年標準価格	444,000 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 物価高の影響を受けて、東灘区内の住宅地の地価は山麓を除き上昇基調にある。 [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。										
	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	+5.0%	半年間	%														

鑑定評価書（令和 5 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, 79,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 402,000 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 5 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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 11日 提出
東灘（県） - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社いずみプレーザルオフィス
東灘（県） - 6	兵庫県	兵庫県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小林照幸

鑑定評価額	132,000,000 円	1㎡当たりの価格	555,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 5年 1月]	440,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5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	神戸市東灘区岡本9丁目1番6 「岡本9-3-4」				②地積 (㎡)	238	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 低専 (50, 100) (その他) 土砂災害警戒区域						
	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	特にない	街路	基準方位北 1.1 m市道	交通施設	阪急岡本駅西 1km	法令規制	1 低専(50,100) 土砂災害警戒区域					
	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	555,000 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。需要者は阪神間の富裕層及び不動産開発業者等を中心とする。ブランド力があり、供給も限られた嗜好性の高い住宅地であることから、総じて売り手市場が続いている。地価は優良物件を中心に底堅く推移している。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、周辺の標準地及び指定基準地価格との検討を踏まえ、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	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	神戸東灘 - 2					558,000		交通	0.0	交通	+7.0	環境	-2.0
	公示価格		[101.0] 100	100 [100]	100 [105.8]	[103.0] 100		画地	0.0	行政	+4.0	その他	0.0	
	567,000 円/㎡							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	東灘（県） - 15	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
							553,000		交通	0.0	交通	+7.0	環境	+1.0
	前年指定基準地の価格		[101.7] 100	100 [100]	100 [111.3]	[103.0] 100		画地	0.0	行政	+4.0	その他	0.0	
	588,000 円/㎡							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		③ 変動状況		[一般的要因] 住環境良好な東灘区では住宅地需要は旺盛で、需給はタイト、地価は上昇傾向にて推移している。									
	■継続 □新規				[地域要因] 環境に恵まれた山手の甲南大学周辺の文教地区。優良な住宅地としての地位を当面維持すると思料する。									
	前年標準価格 543,000 円/㎡				[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 +2.2 %	半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中村総合鑑定
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
鑑定評価額	89,400,000 円		1㎡当たりの価格	447,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	350,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	神戸市東灘区本山北町5丁目423番5 「本山北町5-6-4」				②地積 (㎡)	200	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) 近隣地域	①範囲	東 35m、西 0m、南 25m、北 30m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 14.0m、規模 200㎡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 6m市道	交通施設	阪急岡本駅北東 450m	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	447,000 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、阪急神戸線等で、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。地勢が概ね南向きの下がり緩傾斜地を中心とする既成住宅地域で、周辺は道路幅員が狭小な箇所も多いが、利便性、住環境に優れ、選好性も根強い。基準地と同規模程度であれば土地は総額9000万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	阪急岡本駅に比較的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散見されるが、公法上の規制等により、事業採算の観点から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	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 +2.0 環境 +10.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格	[101.5] 100	100 [102.0]	100 [105.6]	[100] 100	447,000	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 +30.0 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 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 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[101.7] 100	100 [100]	100 [133.9]	[100] 100	447,000	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 +30.0 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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 東灘区は東側が芦屋市と隣接し、住環境の良い住宅地を中心に土地需要は底堅い。ただしバス利用の山手地域の需要は弱みみである。						
	前年標準価格 430,000 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。						
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 +4.0% 半年間 %									

鑑定評価書（令和 5 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, 明井不動産鑑定. Row 1: 東灘（県）, -9, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 明井 英雄.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 85,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 412,000 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 5 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 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (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

鑑定評価額	69,300,000 円	1㎡当たりの価格	394,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	310,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月20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	標準方位北 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	394,000 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、自ら居住することを目的とする個人を中心とし、一部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価格7,000万円程度である。										
(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、自用の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り、収益還元法の適用は断念した。比準価格は規範性の高い事例を収集し得たため、その信頼性は高いと史料する。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通り決定した。										
(8) 公示価格を	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 +1.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	神戸東灘 - 4	[102.2] 100	100 [100]	100 [120.7]	[100] 100	394,000				
	公示価格	465,000 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 +3.0 交通 -1.0 環境 -17.0 行政 0.0 その他 0.0
	東灘（県） - 14	[102.5] 100	100 [100]	100 [84.6]	[100] 100	395,000					
	前年指定基準地の価格	326,000 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		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 物価高の影響を受けて、東灘区内の住宅地の地価は山麓を除き上昇基調にある。 [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。						
	前年標準価格	379,000 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 +4.0%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	明井不動産鑑定
東灘（県） - 11	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 明井 英雄
鑑定評価額	60,700,000 円		1㎡当たりの価格	292,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月]	225,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6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					
	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)地区計画等(70,200)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 90m、南 50m、北 60m			②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 25.0m、規模 200㎡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	阪神深江駅北東 250m	法令規制	1住居(70,200)準防地区計画等				
(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	292,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	191,000 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	同一需給圏は概ね阪神本線の沿線で、神戸市東部及び阪神間の住宅地域を包含する圏域。需要者は同一需給圏内に居住し、大阪・神戸方面を勤務地とする個人が中心である。阪急及びJR沿線の住宅地価格の高止まりから、阪神沿線において物件を求める需要者も多く、地価は堅調に推移している。市場の中心となる価格帯は規模等によってまちまちで総額は把握しがたいが、土地は1㎡あたり25万円～30万円程度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	対象地域内には賃貸用共同住宅も多く見受けられるものの、価格水準の形成を主導する収益物件はなく、収益が地価の指標となり得る状況には至っていない。居住の快適性・利便性に着目した自用目的の土地取引が中心となっていることから、本件は市場の実情をより反映する比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、地価公示標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 規格外の価格を公示価格とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	神戸東灘 - 16		[101.0] 100	100 [102.0]	100 [89.1]	[103.0] 100	292,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	0.0 -1.0 -10.0 0.0 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） - 14	[102.5] 100	100 [100]	100 [118.1]	[103.0] 100	291,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 -6.0 +22.0 0.0 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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 東灘区においては住宅地の供給が限られている一方で需要は根強く、地価は利便性が劣る一部地域を除いて上昇傾向が継続している。									
	前年標準価格	280,000 円/㎡		[地域要因] 最寄り駅から比較的近い住宅地域であるが、地域要因に特段の変動はみられない。									
	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	+4.3%	半年間	%								

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 谷澤総合鑑定所 神戸支社. Row 1: 東灘（県）, -12, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 濱之上 茂

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 200,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 160,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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） - 13	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 川淵真平

鑑定評価額	22,600,000 円	1㎡当たりの価格	272,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	215,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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) (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が多い住宅地域	東7.5m市道	水道 ガス 下水	阪神青木 300m												
(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	阪神青木駅東方 300m	法令規制	1住居 (70,200) 準防									
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅が多い住宅地域として熟成しており、当面は現状のまま推移し、地価は緩やかな上昇傾向にあるものと予測する。																
(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 +1.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	272,000 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中小規模住宅が多い住宅地域である。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が、駅から徒歩圏内にあり利便性が良好で、中規模以上の土地に対しては地元建売業者等も参入する。土地は2,300万円程度、建売は総額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	周辺では賃貸マンション等の収益物件も見られるが、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、信頼度の高い取引事例から試算し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	標準地番号	神戸東灘 - 7	②時点修正	[101.0] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [90.3]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	272,000	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 -5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	241,000 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	東灘（県） - 14	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 / [124.0]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	272,000	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 +2.0 交通 -5.0 環境 +28.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	326,000 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 265,000 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 東灘区内の住宅地の需要は山手の一部の地域を除き、依然底堅く安定して推移している。 [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。											
	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	+2.6%	半年間	%													

鑑定評価書（令和5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）, -14, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 川淵真平.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 51,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 334,000 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5年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 260,000 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) 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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社神戸シティ鑑定舎
東灘（県） - 15	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小笠原 高宏

鑑定評価額	197,000,000 円	1㎡当たりの価格	598,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	500,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月20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										
	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低専(60,150)準防 (その他)(70,150)										
(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	特記事項	特記事項	特記事項								
	⑤地域要因の将来予測	利便性が良く、環境が良好な既成住宅地域である。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。当面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	598,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	387,000 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、市場に出るとかなりの高値で取引されると推測される。取引が表面化しないため、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60万円/㎡前後程度である。																	
(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等の理由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、収益価格は参考にとどめて、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	神戸東灘 - 6	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 [100]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	598,000	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	
	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		
(9) 指定基準地からの検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規	前年標準価格	588,000 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	標準地番号	神戸東灘 - 6	公示価格	591,000 円/㎡	②変動率	年間 +1.7% 半年間 +1.2%	③価格形成要因の	<p>【一般的要因】 物価高の影響を受けて、東灘区内の住宅地の地価は山麓を除き上昇基調にある。</p> <p>【地域要因】 地域要因に格別の変動はなく、依然として住宅需要は底堅い。</p> <p>【個別的要因】 個別的要因に変動はない。</p>				

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 谷澤総合鑑定所 神戸支社. Row 1: 東灘（県）, -16, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 濱之上 茂

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 31,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 317,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 250,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 谷澤総合鑑定所 神戸支社. Row 1: 東灘（県）, -17, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 濱之上 茂

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 69,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 244,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 190,000 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 type, etc.), (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) 規準とした価格 (Standard price table), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review)

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 11 日 提出
東灘（県） - 18 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社いずみプレーザルオフィス
東灘（県）	-18	兵庫県	兵庫県第3分科会	氏名 不動産鑑定士 小林照幸

鑑定評価額	74,500,000 円	1㎡当たりの価格	457,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	360,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 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					

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) (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	阪急御影 750m					
(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	阪急御影駅北西 750m	法令規制	1 低専 (70, 150) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅の多い閑静な住宅地域である。今後とも安定した住居環境を形成していくものと予測する。										
(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	457,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	335,000 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。この地域の住民は中流以上で、社会的階層が優れ、知名度の高い住宅地を形成している。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、コロナ禍の影響は格別見受けられないまま、その収束を見据えて概ね底堅く強含みで推移している。需要の中心価格帯は 7 0 0 0 ~ 7 5 0 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	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、周辺の標準地及び指定基準地価格からの検討を踏まえその均衡にも留意したうえ、比準価格を重視し、収益価格を参考に留めて、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	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 +21.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸東灘 -2	公示価格	[101.0] 100	100 [100]	100 [125.8]	[100] 100	455,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	東灘（県） - 15	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 +4.0 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	588,000 円/㎡	[101.7] 100	100 [100]	100 [130.5]	[100] 100	458,000					
(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		③価格形成要因の		[一般的要因] 住環境良好な東灘区では住宅地需要は旺盛で、需給はタイト、地価は上昇傾向にて推移している。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 446,000 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] 環境良好な山手の住宅地域で、東灘区の優良な住宅地として、現況の地位を維持するものと思料する。							
	②変動率		年間 +2.5 %	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 5 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） 5-1, 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, 57,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 500,000 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 5 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 390,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「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, (10) 近隣地域の標準的使用, (11) 標準的画地の形状等, (12) 地域的特性, (13) 地域要因の将来予測, (14) 最有効使用の判定, (15) 鑑定評価の手法の適用, (16) 市場の特性, (17) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (18) 公示価格, (19) 指定基準地, (20) 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

鑑定評価額	68,300,000 円	1㎡当たりの価格	594,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	450,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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、中層マンション等が混在する駅近くの商業地域であり、当面現状の利便性の良好な商業地として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	604,000 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、需要は安定している。区内の商業地の取引事例数は限られ、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が、基準地の画地規模を想定した場合、7,000万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やや劣る。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、その説得力は高いものと思料される。よって市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地等との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	神戸東灘 5-5	②時点修正	[102.6] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [91.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	592,000	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 +1.0 環境 -16.0 行政 +5.0 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	[105.3] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [84.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	595,000	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 -16.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討		継続	前年標準価格	566,000 円/㎡	③価格変動要因の		<p>【一般的要因】 東灘区内の住宅地の安定的な需要を基礎に商業地の需要も依然底堅く推移している。</p> <p>【地域要因】 地域要因に格別の変動はない。</p> <p>【個別的要因】 個別的要因に変動はない。</p>									
	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	-												
	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	株式会社神戸シティ鑑定舎
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

鑑定評価額	110,000,000 円	1㎡当たりの価格	568,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	430,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月20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									
	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 (80,400) 防火 (その他) (100,400)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 0m、北 40m			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 11.0m、奥行 約 18.0m、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	近商(100,400) 防火								
(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	576,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	419,000 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、概ね神戸市を中心とし、加えて阪神間各地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、法人等を中心とするが、画地規模が一定以上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。JR住吉駅に近接する国道沿いの繁華性の高い商業地域で、その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、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。ただ、収益価格は試算過程に想定要素を含むため規範性に劣る。比準価格は、幹線沿いの事例を中心に、やや広域的に収集しており、信頼性は高いと思料する。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、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	神戸東灘 5-1	②時点修正	[101.4] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [92.9]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	570,000	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	東灘（県） 5-1	②時点修正	[105.3] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [88.5]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	565,000	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 -1.0 行政 -5.0 その他 0.0	
(10) 対年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規	前年標準価格	536,000 円/㎡		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 物価高の影響を受けて、東灘区内の住宅地の地価は山麓を除き上昇基調にある。 [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。								
	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 +6.0%	半年間 %						

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 谷澤総合鑑定所 神戸支社. Row 1: 東灘（県） 5-5, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 濱之上 茂

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 188,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 438,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 340,000 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) 規準とした価格, (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 5 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

鑑定評価額	653,000,000 円	1㎡当たりの価格	79,000 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.8 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				
	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		工専 (60, 200) 準防 (その他) 臨港地区 (70, 200)				
(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	阪神住吉駅南西 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	79,000 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、近畿圏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。流通業務用地に対する需要が根強いことに加え、工場用地に対する需要も増大している。流通拠点の集約化や輸送の効率化に資する立地条件・画地規模を備えた工業地の需要は旺盛で、地価は上昇基調で推移している。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、自社工場や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 <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	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	標準地番号 神戸東灘 9-2	公示価格 73,000 円/㎡	[103.9] 100	100 [100]	100 [96.0]	[100] 100		79,000	交通	0.0	交通	-3.0
(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	+1.0	
	-	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		画地	0.0	行政	0.0	行政
(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		[一般的な要因] 工業地は製造拠点の集約化及び配送等の効率化が見込める立地条件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。							
	前年標準価格 72,000 円/㎡		[] 100		[地域要因] 流通業務用地に対する需要は相変わらず根強く、工場用地の需要も堅調である。臨海部の立地条件の良い工業地の需要は旺盛である。							
	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		[] 100		[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	+9.7 %	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

鑑定評価額	153,000,000 円	1㎡当たりの価格	185,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	特記すべき事項はない。	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									
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は倉庫・配送センター等の事業所が多い工業地域であり、立地条件から流通施設としての土地利用が主体である現状を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	185,000 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旺盛である。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	自用の倉庫兼事務所地としての利用が中心であり、最有効使用に沿った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合理的に配分することは困難である。よって収益還元法の適用は断念した。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) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	神戸灘 9-1	②時点修正	[102.2] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [93.9]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	185,000	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 +1.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	170,000 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 170,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因									
	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/㎡			[一般的要因] 物流量の増加に伴い、東灘区内の流通業務地の需要は底堅く、需要は安定している。 [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、物流施設用地に対する引き合いは増えている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
②変動率	年間	+8.8%	半年間	%														