

鑑定評価書（平成 28 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, 清水総合鑑定. Row 1: 灘(県) -1, 兵庫県, 兵庫県第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水 信博. Row 2: 鑑定評価額, 63,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 322,000 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. Values include 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 6月 7日, 更地としての鑑定評価, 平成 28年 7月 5日, 正常価格, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率 255,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 3 main sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定. (1) includes ①所在及び地番並びに「住居表示」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, ⑨法令上の規制等. (2) includes ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) includes (4) 対象基準地の個別的要因.

Table (8) 公示価格とした. Columns: ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の標準価格, ⑦内訳. Values include 354,000 円/㎡, [101.6/100], 100, [103.0], [100], [111.0], [102.0/100], 321,000.

Table (9) 指定基準地からの検討. Columns: ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格, ⑦内訳. Values include 368,000 円/㎡, [101.4/100], 100, [100], [118.5], [102.0/100], 321,000.

Table (10) 対象基準地からの検討. Columns: ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率. Includes 前年標準価格 310,000 円/㎡, 前年標準地の価格 368,000 円/㎡, 変動率 年間 +3.9%, 半年間 %.

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 8 日 提出
灘（県） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松崎不動産鑑定所
灘（県） - 2	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 松崎庄二 印

鑑定評価額	24,200,000 円	1㎡当たりの価格	128,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		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 神戸市灘区長峰台1丁目1041番62 「長峰台1-3-4」	②地積 (㎡) (189)					⑨法令上の規制等 1 低専 (50, 100) (その他)	
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅 RC 2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域	⑥接面道路の状況 南東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 阪急六甲 1.5km		
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 30 m、南 20 m、北 100 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 11.5 m、奥行 約 16.5 m、規模 190 ㎡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 阪急六甲駅 北西方 1.5km	法令規制 1 低専 (50, 100)		
	⑤地域要因の将来予測 当該地域は山手に開発された住宅団地であり、今後とも閑静な住環境を維持するものと予測する。地価は安定的に推移するものと思われる。							
(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	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	同一需給圏は阪急電鉄神戸本線沿線で、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。需要者の中心は同一需給圏内の居住者が大半であり、圏外からの転入者は少ない。閑静な山手の住宅地である反面、勾配が強くやや利便性に劣る。土地は2, 400万円程度、新築戸建住宅で4, 000万円程度の物件が需要の中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、戸建住宅用に開発された住宅団地であり、共同住宅等は殆ど見られず、経済合理的な賃貸住宅の経営が困難な地域であることから、収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は、類似地域に存する多数の信頼性のある取引事例から求められた。よって、市場の実態を反映する比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格としての	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号 灘 - 7	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 -3.0 環境 +31.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 161,000 円/㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [128.3]	[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 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 前年標準価格 128,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 灘区の人口は微増傾向にある。景気の緩やかな回復基調に伴い需要は回復傾向にあり、地価は上昇傾向にある。			
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <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] 閑静な高台の住宅地域であるが、急勾配の坂道が多く、利便性が劣ることから、地価は横ばい傾向にある。			
	② 変動率 年間 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（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 8 日 提出
灘（県） - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松崎不動産鑑定所
灘（県） -3	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 松崎庄二 印

鑑定評価額	20,500,000 円	1㎡当たりの価格	230,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価 [平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	175,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 27 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	神戸市灘区灘南通 3 丁目 1 7 番 3 「灘南通 3 - 3 - 1 5」				②地積 (㎡)	89	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)	
	1:1.5	住宅 L S 2	一般住宅の中にマンション等が見られる住宅地域	北 5.5m 市道	水道 ガス 下水	J R 摩耶 220m		

(2) 近隣地域	①範囲	東 75 m、西 10 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 7.5 m、奥行 約 11.0 m、規模 80 ㎡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 5.5 m 市道	交通施設	J R 摩耶駅 東方 220m	法令規制
⑤地域要因の将来予測	当該地域は、小規模一般住宅、低層の共同住宅のほか事業所も混在する住宅地域である。平成 28 年春に J R 摩耶駅が開業して利便性が向上したことにより、地価は上昇傾向で推移するものと予測される。							

(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	230,000 円/㎡	
	収益還元法	収益価格	133,000 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、阪急神戸本線、J R 東海道本線及び阪神本線の沿線で、概ね神戸市中東部に存する中小規模の既成住宅地域である。需要者の中心は神戸市在住者が多く、同一需給圏外からの転入者は少ない。既存の住宅地域であり、J R 摩耶駅開業により利便性が向上し、需要は強含みで推移している。土地は 1, 800 万円程度、新築戸建住宅で 3, 500 万円～4, 000 万円程度の物件が需要の中心となっている。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由
周辺にはアパート等の収益物件も見られるが、小規模一般住宅が多い地域で、住宅としての自用目的の取引が中心である。また、共同住宅を想定して収益価格を試算したものの、画地規模による制約もあり低位に試算された。したがって、市場の実態をより反映する比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、本年 1 月 1 日からの価格の動向にも充分留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8) 公示価格としての	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格	[103.6] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100	230,000		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0
	灘 - 6							画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0

(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況	[一般的要因]	灘区の人口は微増傾向にある。景気の緩やかな回復基調に伴い需要は回復傾向にあり、地価は上昇傾向にある。
	前年標準価格	214,000 円/㎡	[地域要因]	既成市街地内の住宅地域である。平成 28 年春に J R 摩耶駅が開業し、利便性の向上等から地価は上昇傾向にある。
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地 標準地番号	灘 - 6	[個別的要因]
	公示価格	222,000 円/㎡		
②変動率	年間 +7.5 %	半年間 +3.6 %		

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 8 日 提出
灘（県） - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松崎不動産鑑定所
灘（県） - 4	兵庫県	兵庫第 3 分科会	氏名	不動産鑑定士 松崎庄二 印

鑑定評価額	18,200,000 円	1㎡当たりの価格	240,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	185,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 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	神戸市灘区泉通 5 丁目 2 番 7 「泉通 5 - 2 - 6」				②地積 (㎡)	76	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)
	1:2.5	住宅 W3	小規模住宅に共同住宅等が混在する住宅地域	南東 6m 市道	水道 ガス 下水	J R 摩耶 240m		

(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 80 m、南 30 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 6.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 80 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特記事項	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	J R 摩耶駅 北西方 240m	法令規制	1 住居 (60, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、小規模一般住宅のほか共同住宅等も混在する住宅地域である。平成 28 年春に J R 摩耶駅が開業して利便性が向上したことにより、地価は上昇傾向で推移するものと予測される。								

(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	240,000 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、阪急神戸本線、J R 東海道本線及び阪神本線の沿線で、概ね神戸市中東部に存する中小規模の既成住宅地域である。需要者の中心は神戸市居住者が多く、同一需給圏外からの転入者は少ない。既存の住宅地域であり、J R 摩耶駅開業により利便性が向上し、需要は強含みで推移している。土地は 1, 900 万円程度、新築戸建住宅で 3, 500 万円～4, 000 万円程度の物件が需要の中心となっている。									
-----------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等の収益物件も見られるが、基準地は画地規模が小さく、経済合理的な賃貸住宅の想定が困難であることから収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は、類似地域に存する多数の信頼性のある取引事例より求められた。よって、市場の実態を反映した比準価格を標準として、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
-----------------------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

(8) 公示価格	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 0.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 灘 - 6					239,000					
	公示価格 222,000 円/㎡	[103.6] / 100	100 / [100]	100 / [98.0]	[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	前年標準価格 225,000 円/㎡	③ 変動状況	[一般的要因] 灘区の人口は微増傾向にある。景気の緩やかな回復基調に伴い需要は回復傾向にあり、地価は上昇傾向にある。
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討			[地域要因] 既成市街地内の住宅地域である。平成 28 年春に J R 摩耶駅が開業し、利便性の向上等から地価は上昇傾向にある。
	<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 +6.7 % 半年間 %			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所神戸支所
灘（県） -5	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 林 健太郎 印

鑑定評価額	63,400,000 円	1㎡当たりの価格	373,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価 [平成 28年 1月] 路線価又は倍率	295,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 29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	神戸市灘区篠原北町3丁目20番4外「篠原北町3-2-22」				②地積 (㎡)	170	⑨法令上の規制等 1低専(60,150)準防 (その他)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		
	1:1	住宅W2	中規模一般住宅にマンションも介在する住宅地域	北西8.1m市道	水道ガス下水	阪急六甲850m		

(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 60 m、南 15 m、北 35 m		②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 8.1m市道	交通施設	阪急六甲駅 北西 850m	法令規制
⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅にマンションも介在する住宅地域である。地域要因に大きな変動はなく、当分の間は現状を維持すると予測する。							

(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	373,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	259,000 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急電鉄神戸本線・JR東海道本線沿線で、住環境が良好ないわゆる阪神間に存する中規模一般住宅地域である。需要者は神戸市内の居住者を中心に阪神間諸都市からの転入も見られ、神戸・大阪への通勤利便性を重視している。人気の住宅街であり、需要者の嗜好性は強く、価格はやや上昇基調で推移している。取引の中心価格帯は、土地170㎡で6,000万円前半である。				
-----------	---	--	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸マンション等の収益物件も散見されるが、中規模一般住宅を中心とする住宅地域で、居住の快適性が重視される自用目的の戸建住宅用地の取引が中心である。共同住宅を想定して収益価格を試算したものの、画地規模による制約もあり低位に試算された。従って、収益価格は参考に留め、現実の市場性を反映する比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。				
-----------------------------	--	--	--	--	--

(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路 0.0 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
	灘 -14	[100.5] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	373,000		
	公示価格							
	371,000 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
	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		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	景気は、輸出・生産面に新興国経済の減速の影響がみられるものの、基調としては緩やかに回復している。
	前年標準価格 368,000 円/㎡			[地域要因]	一般住宅と共同住宅が混在する地域で、周辺環境に特段の変化はない。不動産需給はやや逼迫しており、地価はやや上昇傾向である。
	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			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	標準地番号	灘 -14			
	公示価格	371,000 円/㎡			
	②変動率	年間 +1.4%	半年間 +0.5%		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	梶川不動産鑑定士事務所
灘（県） -6	兵庫県	兵庫県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 梶川智保 印
鑑定評価額	31,500,000 円	1㎡当たりの価格	325,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	255,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 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	神戸市灘区篠原中町6丁目2番3「篠原中町6-2-24」			②地積 (㎡)	97	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) 準防 (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:2	住宅 W2	一般住宅、マンション等が多い住宅地域	北西8m市道	水道 ガス 下水	阪急六甲 900m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 40 m、南 25 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 7.5 m、奥行 約 13.0 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 8 m市道	交通施設	阪急六甲駅 西 900m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	住環境の良好な山手の住宅地域であり、市場動向も安定的な推移を示しており、当面は現状のまま推移すると予測される。なお、堅調な需要に支えられて、地域における地価は、上昇基調にあるものと判断される。									
(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	325,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	199,000 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 J R 東海道本線沿線で、概ね神戸市東部に位置する山手の住宅地域である。需要者は圏内居住者を中心として、圏外からの転入も少なからず想定される。中規模一般住宅を中心とする住宅地域であり、良好な住環境を指向する根強い需要に対して、開発等による新規分譲のほか中古流通による供給も豊富にあり、需給は堅調に推移している。土地は3000万円程度、新築建売で4500万円前後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	一般住宅が建ち並ぶ中に一部収益物件も混在する山手の住宅地域であるが、自己使用目的での取引が支配的な市場環境にあることから、収益価格はやや低位に試算されたものと判断される。よって、本件においては、取引事例比較法による比準価格を標準として、収益価格は参考にとどめ、さらには付近標準地価格及び指定基準地価格との検討をも踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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 -2.0 交通 -1.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0
	灘 -11					326,000					
	公示価格	[101.5] 100	100 [102.0]	100 [85.4]	[100] 100						
	280,000 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 +1.0 環境 +16.0 行政 -2.0 その他 0.0
	灘（県） -5					325,000					
	前年指定基準地の価格	[101.4] 100	100 [100]	100 [114.8]	[100] 100						
	368,000 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 変動状況		[一般的要因] 海外経済の不確実性が高まりつつあるが、国内経済の回復基調は継続しており、灘区における地価は横這いから上昇基調で推移している。 [地域要因] 地域要因に大きな変動はないが、閑静な住宅地域であり、需要は堅調である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格 315,000 円/㎡		③ 変動状況								
	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		③ 変動状況								
	□ 代表標準地 □ 標準地		③ 変動状況								
	標準地番号 -		③ 変動状況								
	公示価格 円/㎡		③ 変動状況								
	② 変動率	年間 +3.2 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 28 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, 清水総合鑑定. Row 1: 灘 (県) -7, 兵庫県, 兵庫県第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水 信博. Row 2: 鑑定評価額, 37,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 237,000 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 28年 1月] 路線価又は倍率, 185,000 円/㎡, 倍率種別, 倍. (3) 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

Table with 3 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. (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等: 神戸市灘区岩屋北町1丁目4番26. ②地積: 158. ③形状: 1:1.5. ④敷地の利用の現況: 住宅LS2. ⑤周辺の土地の利用の状況: 一般住宅の中に店舗等が混在する住宅地域. ⑥接面道路の状況: 北西15m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: 阪神西灘300m. ⑨法令上の規制等: 1住居(60,200)準防. (2) ①範囲: 東50m, 西60m, 南30m, 北40m. ②標準的使用: 低層住宅地. ③標準的画地の形状等: 間口約11.0m, 奥行約14.5m, 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15m市道. 交通施設: 阪神西灘駅西方300m. 法令規制: 1住居(60,200)準防. ⑤地域要因の将来予測: 一般住宅の中に店舗等が混在する住宅地域で、当面は現状で推移するものと予測する。なお、企業収益の改善も見られ、景気は穏やかな回復基調が続いており、実需から今後地価は上昇傾向で推移すると予測される。(3) 低層住宅地. (4) 方位: 0.0. (5) 取引事例比較法: 比準価格 237,000 円/㎡. 収益還元法: 収益価格 143,000 円/㎡. 原価法: 積算価格 / 円/㎡. 開発法: 開発法による価格 / 円/㎡. (6) 同一需給圏は、阪急神戸線、JR東海道本線、阪神電鉄沿線で、概ね神戸市の圏域である。需要者の中心は同一需給圏のうち神戸市居住者がほとんどを占める。一般住宅の中に店舗等が混在する住宅地域であり、生活利便性等も良好である。建築工事費の高騰が見られるものの、各種政策の効果のほか、居住環境等から需給関係も比較的安定している。土地は160㎡程度で3,800万円程度の需要が中心となっていたが、中心価格帯は見出しにくくなっている。(7) 賃貸マンション等の収益物件も混在しているが、駅接近性等の利便性も高く、街路も良好な低層住宅を主体とする自用目的の取引が中心である。よって、本件鑑定評価額は比準価格を中心に決定せざるを得ないが、比準価格を試算するために採用した事例に係る各種補正率の判断の適否等を勘案の上、画地条件及び公法上の規制等の制約から低位に試算された収益価格を参考とし、周辺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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした. ①代表標準地: 標準地. ②時点修正: 灘 -13. ③標準化補正: [101.8]/100. ④地域要因の比較: 100/[103.0]. ⑤個別的要因の比較: 100/[83.6]. ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡): 236,000. 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 -5.0, 交通 0.0, 環境 -12.0, 行政 0.0, その他 0.0.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. ①指定基準地番号: 灘 -3. ②時点修正: [107.5]/100. ③標準化補正: 100/[100]. ④地域要因の比較: 100/[97.7]. ⑤個別的要因の比較: [100]/100. ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡): 235,000. 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 -6.0, 交通 -1.0, 環境 +5.0, 行政 0.0, その他 0.0.

Table with 3 columns: (10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討. ①-1対象基準地の検討: 継続. 前年標準価格: 229,000 円/㎡. ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討: 代表標準地. 標準地番号: -. 公示価格: 円/㎡. ②変動率: 年間 +3.5%, 半年間 %. ③変動状況: [一般的要因] 低金利や住宅ローン減税等の政策の後押しに加え、継続的な都心回帰傾向から、灘区における需要も底堅く推移している。 [地域要因] 一般住宅の中に店舗等が混在する住宅地域であり、街路や利便性等は良好である。実需等を反映して、地価は上昇傾向で推移している。 [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	梶川不動産鑑定士事務所
灘（県） - 8	兵庫県	兵庫県第 3 分科会	氏名	不動産鑑定士 梶川智保 印
鑑定評価額	47,500,000 円	1㎡当たりの価格	344,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	270,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 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	神戸市灘区楠丘町 6 丁目 3 番 5 「楠丘町 6 - 3 - 9」				②地積 (㎡)	138	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) 準防 (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1:1.2	共同住宅 S 3	一般住宅にマンションも介在する住宅地域	西 6.5m 市道	水道 ガス 下水	阪急六甲 500m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 20 m、南 80 m、北 20 m				②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.5 m、奥行 約 13.0 m、規模 140 ㎡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 6 5 m 市道	交通施設	阪急六甲駅 東 500m	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅を中心としてマンション等も混在する住宅地域であり、地域要因に大きな変動もなく、今後も現状を維持するものと予測する。なお、堅調な実需に支えられて、地価は上昇基調にある。										
(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	344,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	236,000 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 東海道本線沿線で、概ね神戸市東部に位置する優良な住宅地域である。需要者は圏内居住者が中心であるが、圏外からの転入も少なからず想定される。駅徒歩圏に位置する閑静な住宅地域であり、優良な住環境を指向する根強い需要に支えられて、地価は上昇基調で推移している。土地は単価で 3 0 万円/㎡から 3 5 万円/㎡程度、総額で 4, 0 0 0 万円から 5, 0 0 0 万円程度の物件が需要の中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模の一般住宅を中心として共同住宅等も混在する住宅地域であるが、自己の居住目的での取引が支配的な市場環境にあることから、収益価格はやや低位に試算されたものと判断される。したがって本件においては、取引事例比較法による比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、付近標準地価格及び指定基準地価格との検討をも踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格としての価格	① 代表標準地 標準地番号	■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +3.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	灘 - 8	[102.2] 100	100 [103.0]	100 [100.9]	[100] 100	348,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	灘 (県) - 5	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 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 +13.0 行政 -2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	368,000 円/㎡	[101.4] 100	100 [100]	100 [109.6]	[100] 100	340,000					
(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		■継続 □新規		③ 変動状況		[一般的要因] 海外経済の不確実性が高まりつつあるが、国内経済の回復基調は継続しており、灘区における地価は横這いから上昇基調で推移している。					
	前年標準価格		332,000 円/㎡		[地域要因]		地域要因に大きな変動はないが、住環境に優れるため、需要は堅調である。					
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		[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	+3.6 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水総合鑑定
灘（県） - 9	兵庫県	兵庫県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 清水 信博 印

鑑定評価額	63,100,000 円	1㎡当たりの価格	317,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	250,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 7 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	神戸市灘区高羽町3丁目15番「高羽町3-4-14」				②地積 (㎡)	199	⑨法令上の規制等	1低専(60,150)準防 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1	住宅LS2	中小規模一般住宅が多い住宅地域	北4m市道	水道ガス下水	阪急六甲700m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 30m、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 14.5m、奥行 約 13.7m、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4m市道	交通施設	阪急六甲駅北東方700m	法令規制	1低専(60,150)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	317,000 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	同一需給圏は、阪急神戸線、JR東海道本線沿線等で、概ね神戸市の圏域である。需要者の中心は同一需給圏のうち神戸市居住者がほとんどを占める。中小規模一般住宅が多い住宅地域であり、街並みの状態も良好である。建築工事費の高騰も見られるものの、各種政策の効果のほか、教育環境や地域の知名度等から需給関係も比較的安定している。土地は200㎡程度で6,300万円程度の需要が中心となっていたが、中心価格帯は見出しにくくなっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸マンション等の収益物件も混在しているが、駅接近性等の利便性も高く、環境も良好な低層住宅を主体とする自用目的の取引が中心である。よって、本件鑑定評価額は比準価格を中心に決定せざるを得ないが、比準価格を試算するために採用した事例に係る各種補正率の判断の適否等を勘案の上、画地条件及び公法上の規制等の制約から低位に試算された収益価格を参考とし、周辺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) 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	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 +3.0 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	灘 - 4	[101.2] 100	[100] 100	[100] 100	[100] 100	315,000				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.0 交通 -1.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	灘 - 5	[101.4] 100	[100] 100	[100] 100	[100] 100	315,000				
(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変動状況		[一般的要因] 低金利や住宅ローン減税等の政策の後押しに加え、継続的な都心回帰傾向から、灘区における需要も底堅く推移している。						
	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		③変動状況		[地域要因] 中小規模一般住宅が多い住宅地域であり、利便性は良好である。ブランド力を踏まえた実需を反映し、地価は上昇傾向で推移している。						
	②変動率		年間 +2.3%		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	梶川不動産鑑定士事務所
灘（県） -10	兵庫県	兵庫県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 梶川智保 印
鑑定評価額	40,100,000 円		1㎡当たりの価格	161,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	神戸市灘区鶴甲4丁目12番16 「鶴甲4-12-25」				②地積 (㎡)	249	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			
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北西4.5m市道	水道 ガス 下水	阪急六甲 2.1km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 30 m、南 45 m、北 100 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 13.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 4 5 m市道	交通施設	阪急六甲駅 北 2.1km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅を中心とする山手の住宅団地であり、地域要因に大きな変動もなく、今後も現状を維持するものと予測する。なお、駅への接近性にやや難があるものの、需要は底堅く、地価は安定的に推移している。							
(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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	161,000 円/㎡		収益還元法	収益価格	/ 円/㎡		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡		開発法	開発法による価格	/ 円/㎡		
(6) 市場の特性	同一需給圏は、阪急電鉄神戸本線及びJR東海道本線沿線で、概ね神戸市東部に位置する山手の住宅団地である。需要者は圏内居住者が中心であるが、圏外からの転入も少ないながら認められる。区画整然と街区整備された住宅団地であり、最寄駅からの接近性にやや難があるものの、閑静な住環境を指向する需要は底堅く、需給はほぼ均衡して推移している。需要の中心となる価格帯は、土地の単価でおおむね16万円/㎡前後となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が整然と建ち並ぶ山手の住宅団地であり、経済合理性に合う賃貸住宅の想定は非現実的であることから、収益還元法は適用できない。したがって本件においては、取引事例比較法による比準価格を標準として、上記の通り鑑定評価額を決定した。								

(8) 公示価格	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 灘 -7					161,000					
	公示価格 161,000 円/㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [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 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
	-										
	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 変動状況		[一般的要因] 海外経済の不確実性が高まりつつあるが、国内経済の回復基調は継続しており、灘区における地価は横這いから上昇基調で推移している。						
	前年標準価格 161,000 円/㎡		[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。						
	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 灘 -7										
	公示価格 161,000 円/㎡										
	② 変動率	年間 0%	半年間 0%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	梶川不動産鑑定士事務所
灘（県） -11	兵庫県	兵庫県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 梶川智保 印
鑑定評価額	14,500,000 円	1㎡当たりの価格	207,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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	神戸市灘区都通2丁目18番 「都通2-4-10」				②地積 (㎡)	70	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 20 m、南 15 m、北 30 m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 70 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	北側近接地域にて、2016年3月にJRの新駅が開業した。	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	阪神西灘駅 東 240m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	小規模一般住宅を中心として併用住宅や共同住宅等が混在する住宅地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。なお、JR摩耶駅の開業による利便性の向上が見込まれるため、地価は強含みに推移している。									
(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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	207,000 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、阪急電鉄神戸本線並びにJR東海道本線沿線で、概ね神戸市東部に位置する住宅地域である。需要者の中心は圏内居住者であり、圏外からの転入は見込みにくい。中小規模の一般住宅が建て込む中に、作業所や共同住宅も混在する既成の住宅地域であり、都心への接近性や利便性に優れることから、需給は強含みに推移している。土地は1,500万円前後、新築建売で3,000万円前後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	中小規模の一般住宅が建て込む中に作業所や共同住宅が混在する住宅地域であるが、本件対象地は画地規模が小さいことから、有効な賃貸住宅の想定が困難であるため、収益価格は試算できない。したがって本件においては、取引事例比較法による比準価格を標準として、代表標準地価格との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格としての	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -2.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	222,000 円/㎡	[103.6] / 100	100 / [100]	100 / [111.6]	[101.0] / 100	208,000				
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 198,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 海外経済の不確実性が高まりつつあるが、国内経済の回復基調は継続しており、灘区における地価は横這いから上昇基調で推移している。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		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] JR摩耶駅の開業により、利便性の向上が期待される。		
②変動率		年間 +4.5 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（平成 28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, 一般財団法人日本不動産研究所神戸支所. Includes details for 灘 (県) - 12, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名 不動産鑑定士 林 健太郎, and 鑑定評価額 33,800,000 円, 1㎡当たりの価格 206,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Includes dates for 平成 28年 7月 1日 and 平成 28年 7月 4日, and price types like 正常価格 and 路線価.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1) to (10). (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, 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) 公示価格としての標準地. (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	一般財団法人日本不動産研究所神戸支所
灘（県） 5-1	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 林 健太郎 印
鑑定評価額	51,500,000 円		1㎡当たりの価格	387,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価 [平成 28年 1月] 路線価又は倍率	300,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 29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	神戸市灘区友田町2丁目7番23 「友田町2-7-17」			②地積 (㎡)	133	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					
	1.5:1	店舗 RC3	店舗併用住宅が多い国道沿いの商業地域	北28m国道	水道 ガス 下水	阪神新在家 300m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 40 m、南 10 m、北 40 m			②標準的使用	中層の店舗併用住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 130 ㎡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 2.8m国道	交通施設	阪神新在家駅 北東 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、国道沿いに店舗、店舗併用住宅等が建ち並ぶ商業地域である。地域要因に大きな変動はなく、当分の間は現状を維持すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中層の店舗併用住宅地				(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	393,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	296,000 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	同一需給圏は概ね灘区・東灘区・中央区を中心とする近隣商業地域である。需要者は地元資本と関係の深い圏域型の店舗事業者等が想定されるが、中規模以上の土地についてはマンションディベロッパー等の市場参加も見られる。駅徒歩圏という利便性の高さから需給は逼迫しており、価格は上昇傾向である。なお、中心となる価格帯は個性が強く判定出来なかった。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には収益物件も多く、賃貸市場は成熟しているといえるが、商業地の需要者は収益性に着目しつつも、同一需給圏内における土地取引の需給動向がその意思決定に、より大きな影響を与えている。従って、取引の実態を反映している比準価格を標準とし、収益価格を参酌のうえ、代表標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) 公示価格としての	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 -5.0 交通 -2.0 環境 -6.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格	[102.1] 100	100 [100]	100 [90.1]	[100] 100	381,000					
(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 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 景気は、輸出・生産面に新興国経済の減速の影響がみられるものの、基調としては緩やかに回復している。						
	前年標準価格 370,000 円/㎡	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		[地域要因] 国道沿いに店舗、店舗併用住宅等が建ち並ぶ地域で、周辺環境に特段の変化はない。不動産需給は逼迫しており、地価は上昇傾向である。							
	標準地番号	②変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	公示価格 円/㎡	年間 +4.6%	半年間 %								

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 8 日 提出
灘（県） 5 - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松崎不動産鑑定所
灘（県） 5-2	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 松崎庄二 印
鑑定評価額	27,300,000 円		1㎡当たりの価格	265,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	210,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		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 神戸市灘区篠原南町5丁目5番6 「篠原南町5-5-3」	②地積 (㎡) (103)					⑨法令上の規制等 近商 (80,300) 準防 (その他)
	③形状 台形 1:1.2	④敷地の利用の現況 店舗兼事務所 RC4	⑤周辺の土地の利用の状況 小規模店舗、マンション等が混在する商業地域	⑥接面道路の状況 南東8m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 阪急六甲 900m	
(2) 近隣地域	①範囲 東 40 m、西 20 m、南 40 m、北 35 m	②標準的使用 中低層の店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等 間口 約 8.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性 特記事項 特になし	街路 8m市道	交通施設 阪急六甲駅 南西方 900m	法令規制 近商 (80,300) 準防			
	⑤地域要因の将来予測 中低層の小規模店舗、マンション等が混在する地域である。地域要因に大きな変化はなく、当面は現状を維持するものと予測する。地価はやや上昇傾向で推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	中低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	269,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	213,000 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、神戸市中東部における店舗、事務所及びマンション等を中心とする商業地域である。需要者は同一需給圏内に地縁的嗜好性をもつ小規模資本の事業者が中心である。繁华性はやや低いものの、価格水準が相対的に低いことから需要は十分見込まれる地域である。土地・建物の総額で4,000~5,000万円程度の物件が需要の中心と考えられる。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場は成熟しているものの、自己所有地を有効利用した収益物件が一般的であり、賃貸収入に基づく収益性から意思決定する需要者が多いとは言えず、自用目的での土地取引が中心である。したがって、市場の実態をより反映している比準価格を重視し、賃貸収入に基づく収益価格を関連づけ、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。						
(8) 公示価格としての	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号 灘 5-1	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (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
	公示価格 336,000 円/㎡	[102.1] / 100	100 / [100]	100 / [131.2]	[100] / 100	261,000	地域要因 街路 -1.0 交通 +4.0 環境 +18.0 行政 +8.0 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 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(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 258,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 灘区の人口は微増傾向にある。景気の緩やかな回復基調に伴い需要は回復傾向にあり、地価は上昇傾向にある。		
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <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] 周辺環境には目立った変化は見られず、商業地としての発展は見込めないものの、周辺住宅地の安定した需要の影響を受けている。		
	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。		

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社小林エステイト. Includes details for 灘 (県) 5-3, 兵庫県 兵庫第3分科会, 氏名 不動産鑑定士 小林昌三, 印. Also includes 鑑定評価額 39,400,000 円 and 1㎡当たりの価格 343,000 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 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 270,000 円/㎡, (9) 倍率, (10) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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) 規程とした公示価格, (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. Includes detailed descriptions of the site, market characteristics, and price adjustments.