

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有)近藤総合鑑定所, 東灘(県) -1, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 近藤 久男, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 33,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 188,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成30年7月1日, (4)鑑定評価日, 平成30年7月2日, (6)路線価, [平成30年1月]路線価又は倍率, 145,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成30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

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 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（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社土地システム研究所. Row 1: 東灘（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 上田節夫 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 30,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 146,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 115,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (東灘 (県) -3), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第3分科会), 業者名 (株式会社小林エステイト), 氏名 (小林昌三), 印

鑑定評価額: 56,900,000 円, 1㎡当たりの価格: 358,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 30年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 30年 7月 2日), (6) 路線価 (平成 30年 1月), (2) 実地調査日 (平成 30年 6月 15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 reasoning table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use), (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 Verification of Trial Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等 (Previous Year Standard Price)

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, はまもと不動産鑑定. Row 1: 東灘（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 濱本佳子 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 75,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 382,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 300,000 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) 規格外の公示価格 (Outlier prices), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year prices).

鑑定評価書 (平成 30 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, 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, 59,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 321,000 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 30 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 245,000 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 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (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（平成 30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, 株式会社川淵不動産鑑定, 東灘（県）, 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, 123,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 518,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 7 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 410,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 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) 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

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

鑑定評価額	80,800,000 円	1㎡当たりの価格	404,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	320,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30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)			
	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 35 m、西 0 m、南 25 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 14.0 m、奥行 約 14.0 m、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 北東 450m	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	404,000 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、阪急電鉄神戸本線沿線の、概ね神戸市及び阪神間諸都市の圏域に存する住宅地域。需要者は圏内の居住者が大半を占める。地勢が概ね南向きの下がり緩傾斜地を中心とする丘陵地で、周辺は道路幅員が狭小な箇所も多いが、利便性に優れ、選好性も強い地域で、地価は依然やや強含み傾向。土地は200㎡程度で総額8,000万円程度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	対象基準地の周辺では一般住宅が大半を占め、賃貸マンション等の収益物件は散見される程度で、自用目的での取引が中心である。対象基準地の地積及び用途地域等から、採算性の見込める賃貸住宅の建築は困難と認められ、収益価格を試算する意義は乏しいと判断し、収益還元法の適用を断念した。このようなことから、信頼度の高い複数の取引事例から試算された比準価格を標準に、標準地・指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	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 +12.0 行政 -3.0 その他 0.0
	東灘 -17	公示価格	[101.0] 100	100 [102.0]	100 [107.5]	[100] 100	403,000					
(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 +35.0 行政 0.0 その他 0.0	
	東灘（県） -15	前年指定基準地の価格	[101.8] 100	100 [100]	100 [139.1]	[100] 100	403,000					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因		[一般的要因] 東灘区の人口は微増。区内の住宅地は、阪神間の良好な住環境が多く、経路に起伏のある地域もあるが、選好性は強い。							
	■継続 □新規 前年標準価格 398,000 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		[地域要因] 特段の変動はない。							
□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		②変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
		年間 +1.5%	半年間 %									

鑑定評価書（平成 30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. Values include 東灘（県）, 兵庫県, 兵庫県第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 中村 増秀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 98,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 296,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 235,000 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, Standard Use, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (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 Verification of Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 年標準価格等の前 (Previous Year Standard Price, etc.).

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有) 近藤総合鑑定所, 東灘（県）, -9, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 近藤 久男, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 78,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 375,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 30 年 7 月 1 日, (4) 鑑定評価日, 平成 30 年 7 月 2 日, (6) 路線価, [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, 295,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 30 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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整 (Price adjustment), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地 (Designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格 (Previous year standard price).

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, はんもと不動産鑑定. Values include 東灘（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 濱本佳子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 62,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 355,000 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 30年 7月 1日, 平成 30年 6月 18日, 更地としての鑑定評価, 平成 30年 7月 2日, 正常価格, [平成 30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 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. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有) 近藤総合鑑定所, 東灘（県）, -11, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 近藤 久男, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 54,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 260,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 30年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 30年 7月 2日, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 206,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 30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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Standard Use, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +3.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison, etc.), (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 (Reasons for adjustment), (8) 公示価格とした (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price, etc.)

鑑定評価書（平成 30 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. Values include 東灘（県）, 兵庫県, 兵庫県第 3 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 中村 増秀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 190,000 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) 倍率. Values include 平成 30 年 7 月 1 日, 平成 30 年 6 月 29 日, 更地としての鑑定評価, 平成 30 年 7 月 3 日, 正常価格, [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, 150,000 円/㎡.

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), (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 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 reasons), (8) 公示価格 (Public prices), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year prices).

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

鑑定評価額	20,700,000 円	1㎡当たりの価格	249,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	215,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 15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)								
	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 300m	法令規制	1住居 (60,200) 準防							
	⑤地域要因の将来予測	特記すべき地域要因の変動はなく、当分の間、現状のままで推移するものと予測される。尚、地価水準についてはやや上昇傾向で推移するものと予測される。															
(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 +1.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	249,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪神電鉄本線、阪急電鉄神戸本線及びJR東海道本線で、神戸市と阪神間諸都市の圏域に存する小規模の住宅地域。需要の中心は主に神戸市在住の一次取得者層であるが、中規模以上の土地に対しては地元建売業者あるいはマンションディベロッパーも参入する。土地は2,000万円程度、建売は4,000万円程度の物件が需要の中心となっている。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の周辺では、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から、採算性を見定める賃貸住宅の建築は困難と認められ、収益価格を試算する意義は乏しいと判断し、収益還元法の適用を断念した。このようなことから、信頼度の高い複数の取引事例から試算された比準価格を標準に、標準地・指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格を	①代表標準地 標準地番号	東灘 - 7	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [96.0]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	249,000	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 +2.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格	237,000 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	[101.9] / 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [126.6]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	249,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 -3.0 環境 +36.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	315,000 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		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 243,000 円/㎡		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 金融緩和や各種経済対策の効果もあって、東灘区の住宅地需要は山間部と海辺近く以外は高い。 [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 +2.5%	半年間 %														

鑑定評価書（平成 30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, 48,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 310,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 245,000 円/㎡, 倍率種別.

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, (9) 指定基準地, (10) 年標準価格等の前年標準価格等の前年標準価格等.

鑑定評価書（平成 30 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. Values include 東灘（県）, 兵庫県, 兵庫県第 3 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 中村 増秀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 185,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 560,000 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 30 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 470,000 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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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

鑑定評価額	29,700,000 円	1㎡当たりの価格	297,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	235,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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	神戸市東灘区森北町4丁目132番「森北町4-4-29」				②地積 (㎡)	100	⑨法令上の規制等	1低専(60,150)準防 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	2:1	住宅W2	中規模一般住宅の多い古くからの住宅地域	南東4m市道	水道 ガス 下水	J R 甲南山手 220m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 0 m、北 20 m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 7.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 4 m 市道	交通施設	J R 甲南山手駅 北方 220m	法令規制	1低専(60,150)準防		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅の多い古くからの住宅地域として成熟しており、J R 甲南山手駅の開設により接近性が改善されたが、地域要因に格別の変動はなく、今後も現状のまま推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	297,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏はJ R 東海道本線以北ないし阪急神戸本線沿線の住宅地域である。需要者は主に阪神間諸都市への通勤又は地縁を有する者である。市場の需給動向に関して、利便性の良い山手住宅地の需要は依然安定し、地価は上昇傾向にある。需要の中心価格帯は基準地と同規模の土地で3000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅の多い古くからの住宅地域で、収益目的の取引は少なく、貸家は一部見られるものの、自用目的の取引が中心である。賃貸経営上、有効な貸家を想定できないため、収益還元法は適用しない。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する事例を採用し、市場性を反映した説得力を有する価格であると判断した。よって比準価格を標準に、代表標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.0 交通 -1.0 環境 +85.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 東灘 -6	公示価格 556,000 円/㎡	[100.9] / 100	100 / [100]	100 / [192.3]	[102.0] / 100	298,000				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 293,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	【一般的要因】 東灘区は住環境が優れているため、全体として地価は上昇傾向にあるが、山手の一部、国道43号線以南では、需要は相対的に弱い。					
	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】 地域要因に格別の変動はない。					
	②変動率		年間 +1.4%	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 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社土地システム研究所
東灘（県） -17	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 上田節夫 印

鑑定評価額	64,500,000 円	1㎡当たりの価格	228,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	180,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 21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	神戸市東灘区魚崎西町4丁目257番「魚崎西町4-8-13」				②地積 (㎡)	283	⑨法令上の規制等				
	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) (60,160)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 15 m、北 20 m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 280 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4 m市道	交通施設	阪神魚崎 北西 300m	法令規制	対象基準地と同じ			
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	228,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	159,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪神本線沿線等で神戸市及び阪神間諸都市に存する中小規模の住宅地域。需要者は神戸市及び阪神間諸都市の居住者が大半であるが、外部からの転入も期待される。東灘区の一般的な住宅地として価格水準は中低位にあり、需給は堅調で、地価は強含みで推移している。分割して総額を抑える傾向が強まっているため取引の価格帯にはばらつきが見られる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性の高い取引事例をもとに適切に算定されており、市場の実勢を反映するものと考えられる。収益価格は、付近のアパートなどでは地主経営なども多く、適切な収益性を反映しづらいところがある。自用目的が中心の地域であることから、本件では比準価格を重視し、収益価格を勘案のうえ、代表標準地との比較検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 東灘 -5	[100.6] 100	100 [103.0]	100 [136.8]	[100] 100	228,000		交通	0.0	環境	+41.0	行政
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路		地域要因	街路	
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通		環境		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 価格形成要因の	[一般的要因] 低金利等により東灘区内の住宅地の地価は概ね堅調に推移している。								
	前年標準価格 224,000 円/㎡			[地域要因] 従来からの住宅地域であり、東灘区の一般的な住宅地としての地位を維持する。								
	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 +1.8 %	半年間 %									

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

鑑定評価額	69,400,000 円	1㎡当たりの価格	426,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	340,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 21日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市東灘区御影山手2丁目188番「御影山手2-8-6」				②地積 (㎡)	163	⑨法令上の規制等	1低専 (60,150) 準防 (その他)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況											
(2) 近隣地域	①範囲	東 75 m、西 35 m、南 80 m、北 0 m			②標準的使用	低層住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	街路	基準方位北 m市道 6	交通施設	阪急御影駅 北西 750m	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、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	426,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	250,000 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は、阪急電鉄神戸本線沿線の中規模の住宅地域である。需要者は神戸市及び阪神間諸都市の居住者が大半を占める。市場の動向については、需要は堅調であり、地価は強含みで推移している。需要の中心価格帯は60000～70000万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が中心の閑静な住宅地であり、周辺にはマンション等の収益物件も見られるが、自用目的での取引が中心である。収益価格は試算の過程に多くの想定要素を含み規範性がやや劣る。比準価格は、同一需給圏内の類似地域等に所在する事例を収集し得、市場性を反映した実証的な価格である。よって、比準価格を重視し、収益価格を参考に留めて、代表標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	東灘 - 6	②時点修正	[100.7] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [131.5]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	426,000	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 +4.0 環境 +24.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	556,000 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		[一般的要因] 東灘区は住環境が良好なため、地価は全般的に上昇傾向にある。													
	前年標準価格	418,000 円/㎡		[地域要因] 環境に恵まれた山手の住宅地域で、東灘区の優良な住宅地としての地位を維持する。													
	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	+1.9 %	半年間	%													

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, どうせ鑑定所. Row 1: 東灘（県）, -19, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 堂瀬さゆり, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 154,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 283,000 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) 路線価又は倍率, (7) 倍率種別. Values include 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 6月 20日, 更地としての鑑定評価, 平成 30年 7月 2日, 正常価格, [平成 30年 1月], 225,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 神戸市東灘区本山南町7丁目14番1外. (2) 範囲: 東 30m, 西 20m, 南 20m, 北 10m. (3) 最有効使用の判定: 中層共同住宅の敷地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 283,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は、J R 東海道本線および阪神電鉄本線沿線で、概ね阪神間諸都市の圏域。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 一般住宅、マンション等が混在する住宅地域で、収益目的の取引も散見されるが、多くは自用目的の取引が中心である。 (8) 公示価格とした: 東灘 -25, 公示価格 299,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 東灘（県） -5, 前年指定基準地の価格 315,000 円/㎡. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 278,000 円/㎡, 変動率 年間 +1.8%, 半年間 %.

鑑定評価書（平成 30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. Values include 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 47,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 410,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 310,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (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.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, はまもと不動産鑑定. Values include 東灘（県） 5-2, 兵庫県 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 濱本佳子 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 58,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 510,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 390,000 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) 範囲, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的要因, (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.

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

鑑定評価額	16,600,000 円	1㎡当たりの価格	353,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成30年7月1日	(4) 鑑定評価日	平成30年7月2日	(6) 路線価	[平成30年1月]	295,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成30年6月20日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市東灘区甲南町3丁目340番5外「甲南町3-6-12」				②地積 (㎡)	47	⑨法令上の規制等	近商(80,300)準防 (その他)				
	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 20m、西 12m、南 30m、北 40m				②標準的使用	中層店舗住宅併用地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 4.0m、奥行 約 12.0m、規模 48㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	街路	8m市道	交通施設	JR摂津本山駅 南西 850m	法令規制	近商(80,300)準防
	⑤地域要因の将来予測	多種小売店舗が建ち並ぶ旧来からの商店街で、一度流出した顧客の取戻しは難しく、既存店の撤退・閉店後の空き店舗も周辺に点在している。今後も現状のまま推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	361,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	283,000 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は神戸市内の小規模な近隣型の商店街である。需要者は地縁の選好性をもつ個人商店の事業者が中心である。対象地周辺では、旧来からの地縁的取引はあるものの、商業地としての一般的な取引は少なく、需給の中心価格帯は見出しにくい状況にある。また、同一需給圏における商業地の推移と地域の各分野の関係者等への聴聞からも繁華性の増大を予測することが困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	多種小売店舗が建ち並ぶ旧来からの商店街で、長期にわたり幹線道路沿いの商業施設等に客足が移り衰退傾向に歯止めのかからない状況にある。収益価格はその算出の元となる、賃料水準や各使用数値の把握が難しくまた想定要素も含む。よって、市場性を反映した実証的な比準価格を中心に、収益価格を関連付けて、更に標準地、指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格とした	①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 +4.0	
	公示価格	東灘 5-1	[101.5] 100	100 [100]	100 [133.5]	[100] 100	353,000	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	東灘（県） 5-1	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	385,000 円/㎡	[106.5] 100	100 [100]	100 [116.6]	[100] 100	352,000	交通 0.0	環境 0.0	画地 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 ■継続 □新規		前年標準価格 353,000 円/㎡		③価格変動要因	[一般的要因] 区内の商業地は、駅前小売店舗を中心とした商業地から、路線型店舗等に分散化傾向にある。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間 0.0%	半年間 %										

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, はまもと不動産鑑定. Includes address: 東灘（県） 5-4 兵庫県 兵庫第3分科会 氏名 不動産鑑定士 濱本佳子 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (95,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (497,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 390,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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) 規格外標準地, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of location, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有) 近藤総合鑑定所, 東灘（県） 5-5, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 近藤 久男, 印

鑑定評価額 166,000,000 円, 1㎡当たりの価格 387,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 300,000 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) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等

鑑定評価書（平成 30 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 印

鑑定評価額	512,000,000 円	1㎡当たりの価格	62,000 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.5 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		
	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 m 市道	交通施設	阪神住吉 南西方 1.1km	法令規制	工専 (60,200) 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	62,000 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	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 -2.0 交通 -3.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	東灘 9-2	[101.3] 100	100 [100]	100 [93.2]	[100] 100	62,000				
(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		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 倉庫用地に関しては流通拠点の集約化、輸送の効率化等が見込める立地条件及び画地規模を備えた土地の需要が堅調である。						
	■継続 □新規		変動状況		[地域要因] 神戸市では東部を中心に工場地及び倉庫地に対する需要が増大する中、立地条件等に優れた工場地等の地価は強含みで推移している。						
	前年標準価格 60,000 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											
②変動率		年間 +3.3 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 30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. Row 1: 東灘（県） 9-2, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山本幸生 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 119,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 144,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 110,000 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. (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.