

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定調査サービス
灘（県） - 1	兵庫県	兵庫県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 有馬 隆之 印

鑑定評価額	70,900,000 円	1㎡当たりの価格	360,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	285,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市灘区篠原南町2丁目26番3「篠原南町2-4-7」				②地積 (㎡)	197	⑨法令上の規制等												
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,200) 準防 (その他) (70,200)												
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 40m、南 20m、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 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	基準方位 北 8m市道	交通施設	阪急六甲 南西 450m	法令規制	1 中専 (70,200) 準防						
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域で、当面は現状で推移するものと予測する。なお、企業収益の改善等も見られ、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) 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	360,000 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																	
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪急神戸線、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。一般住宅、マンション等が混在する住宅地域であり、利便性及び街並みの状態等も良好である。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200㎡前後で7,000万円程度となるが、地域的に取引される規模も様々であり、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、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、本件では、事業収益の観点から賃貸住宅を想定することが非現実的であり、収益価格は試算しなかった。利便性のほか環境を重視した取引が多く、信頼性の高い比準価格により決定すべきであるが、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、周辺標準地及び指定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) 公示価格とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -2.0	交通 +2.0	環境 +14.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	灘 - 8	[103.0] / 100	100 / [103.0]	100 / [114.0]	[102.0] / 100	360,000													
(9) 指定標準地からの検討	①指定標準地番号	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 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 -4.0	環境 +18.0	行政 -2.0	その他 0.0
	前年指定標準地の価格	387,000 円/㎡	[101.3] / 100	100 / [100]	100 / [111.0]	[102.0] / 100	360,000													
(10) 対象標準地の前年の標準価格等	①-1対象標準地の検討		■継続 □新規		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。														
	前年標準価格		348,000 円/㎡			[地域要因] 特に大きな地域要因の変動は認められない。														
	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		□代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。														
②変動率	年間	+3.4%	半年間	%																

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 5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	23,400,000 円	1㎡当たりの価格	124,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	98,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市灘区長峰台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	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 RC2	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域	南東4m市道	水道 ガス 下水	阪急六甲 1.5km														
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 50m、南 20m、北 70m			②標準的使用	戸建住宅地														
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.5m、奥行 約 16.5m、規模 190㎡程度、形状 ほぼ長方形																		
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 4m市道	交通施設	阪急六甲駅 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。地価は下落傾向で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	124,000 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、JR東海道本線沿線で、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域である反面、急勾配の坂道が多く利便性が劣る。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、市場の実態を反映している。よって、比準価格に基づき、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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +1.0	交通 -3.0	環境 +35.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 灘 -7	[100] / 100	100 / [100]	100 / [132.3]	[102.0] / 100	124,000														
(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] 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、地価は上昇傾向にある。															
	前年標準価格	126,000 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、地価は下落傾向にある。															
	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				[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	-1.6%	半年間	%															

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 5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	25,500,000 円	1㎡当たりの価格	286,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	225,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市灘区灘南通3丁目17番3「灘南通3-3-15」				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)(70,200)			
	1:1.5	住宅LS2	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	1住居(70,200)準防		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、小規模一般住宅、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。今後とも生活利便性に優れた住環境を維持するものと予測する。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	286,000 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存住宅地域である。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、生活利便性に優れ、需要は強含みで推移している。土地は2,500万円前後、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	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、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、市場の実態を反映している。よって、比準価格に基づき、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 280,000 円/㎡	[102.1] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100	286,000		街路 0.0	交通 0.0	地域要因	交通 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 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			街路 0.0	交通 0.0	地域要因	交通 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 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、地価は上昇傾向にある。							
	■継続 □新規			[地域要因] 既存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。							
	前年標準価格 264,000 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 灘 - 6										
	公示価格 280,000 円/㎡										
	②変動率	年間 +8.3%	半年間 +2.1%								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, はまもと不動産鑑定. Includes details for 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 (22,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (295,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 230,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 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, (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 descriptions of the site, market characteristics, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定調査サービス. Values include 灘（県）, 兵庫県, 兵庫県第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 有馬 隆之.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 66,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 392,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成31年1月] 路線価又は倍率, (8) 310,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 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（令和 元年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社小林エステイト, 灘（県）, -6, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小林昌三, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 33,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 345,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 令和 元年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 令和 元年 7月 1日, (6) 路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 275,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 令和 元年 6月 5日, (5) 価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (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) 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) 対象基準地からの検討

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定調査サービス. Values include 灘（県）, 兵庫県, 兵庫県第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 有馬 隆之.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 42,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 268,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 210,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 5日 提出
灘（県） - 8 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） - 8	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	52,200,000 円	1㎡当たりの価格	378,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	295,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市灘区楠丘町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) (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	共同住宅 S3	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 15m、西 20m、南 80m、北 20m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.5m、奥行 約 13.0m、規模 140㎡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 6.5m市道	交通施設	阪急六甲駅 東方 500m	法令規制	1 中専(70,200) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	中小規模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	378,000 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東海道本線の沿線で、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、圏外からの転入もみられる。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4,500万円～5,500万円程度、新築戸建住宅で6,000万円～7,000万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	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、画地規模等による制約から、賃貸経営上、有効な共同住宅を想定することが非現実的であるため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、市場の実態を反映している。よって、比準価格に基づき、標準地及び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	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	灘 - 8		[103.0] 100	100 [103.0]	100 [106.1]	[100] 100	379,000					
(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 -3.0 環境 +7.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	灘（県） - 5	[101.3] 100	100 [100]	100 [103.7]	[100] 100	378,000						
(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 前年標準価格 365,000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、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 標準地番号 - 公示価格 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。							
	②変動率 年間 +3.6% 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, はまもと不動産鑑定. Values include 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, 37,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 230,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 175,000 円/㎡, 倍率種別, 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (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 justification), (8) 規格外の価格 (Outlier prices), (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 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, はまもと不動産鑑定. Includes details for 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, 40,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 161,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成31年1月] 路線価又は倍率, (8) 130,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (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.

Table with 4 columns: (2) 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.

Table with 4 columns: (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.

Table with 2 columns: (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 10 columns: (8) 規格外価格とした, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (10) 対象基準地からの検討.

Table with 4 columns: ①-1対象基準地の検討, ③変動状況, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, はまもと不動産鑑定. Includes details for 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, 16,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 230,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 185,000 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 Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (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 Reasoning), (8) 規格外標準地 (Comparison with Standard Land), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 5日 提出
灘（県） 5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 六甲アイランド鑑定事務所		
灘（県） 5-1	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 福永 美幸	印	

鑑定評価額	59,100,000 円	1㎡当たりの価格	444,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	350,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 5日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市灘区友田町2丁目7番23 「友田町2-7-17」				②地積 (㎡)	133	⑨法令上の規制等			
	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 70 m、西 40 m、南 10 m、北 40 m				②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地				
	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	2.8 m 国道	交通施設	阪神新在家駅 北東 300m	法令規制	近商 (100,400) 防火		
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	447,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	385,000 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内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ベロッパー等の市場参加も見られる。駅徒歩圏の好立地により需給は逼迫しており、価格は上昇傾向で推移している。画地規模、属性等により成約価格は様々であるため、中心となる価格帯は見いだせない状況である。										
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	営業所、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域であり、自用目的店舗等と収益物件が混在する。比準価格は市場性を反映した実証的な価格として説得力がある。収益価格は不動産の収益性を反映した価格として説得力を有するが想定要素を含む点に難があり規範性がやや劣る。よって、取引の実態を反映している比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地及び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) 公示価格とした	① 代表標準地	標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -3.0 環境 -13.0 行政 -5.0 その他 0.0
	標準地番号	灘 5-4	[101.8] 100	100 [100]	100 [80.2]	[100] 100	442,000				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	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 -2.0 環境 -9.0 行政 +3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	灘 (県) 5-3	[103.2] 100	100 [100]	100 [87.3]	[100] 100	442,000				
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 424,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 灘区商業地の不動産需給関係は改善がみられるが、選好性による二極化が進行している。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間 +4.7 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 5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	31,100,000 円	1㎡当たりの価格	302,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	235,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市灘区篠原南町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) (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					
	台形 1:1.2	店舗兼事務所 RC4	小規模店舗、マンション等が混在する商業地域	南東8m市道	水道 ガス 下水	阪急六甲 900m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 20m、南 40m、北 35m			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 8.0m、奥行 約 12.0m、規模 100㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 8m市道	交通施設	阪急六甲駅 南西方 900m	法令規制	近商 (90,300) 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	308,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	248,000 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。繁華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。取引される規模は大小様々で、取引件数も少ないため、需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +4.0 環境 +15.0 行政 +8.0 その他 0.0
	標準地番号 灘 5-1					302,000					
(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
	-										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況	[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、地価は上昇傾向にある。							
	前年標準価格 288,000 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。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間 +4.9%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小林エステイト
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

鑑定評価額	44,400,000 円	1㎡当たりの価格	386,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	300,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 5日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市灘区水道筋3丁目9番5				②地積 (㎡)	115	⑨法令上の規制等	商業 (80,500) 防火 (その他) (100,450)
	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	店舗兼住宅 W3	低層の小売店舗等が建ち並ぶ既成商業地域	南東7.5m市道	水道 ガス 下水	阪急王子公園 500m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 10m、南 20m、北 10m			②標準的使用	中層店舗兼共同住宅			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 11.0m、規模 110㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	7.5m市道	交通施設	阪急王子公園駅 北東 500m	法令規制 商業(100,450) 防火	
	⑤地域要因の将来予測	低層の小売店舗が建ち並ぶ旧来よりの商店街であるが、活況があり、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	中層店舗兼共同住宅				(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	401,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	305,000 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	基準地はアーケードを有する商店街にあって、同一需給圏は、阪神間諸都市の圏域に存する小売店舗及び、飲食店舗を中心とした商業地域である。需要者は同一需給圏に地縁性を持つ小規模資本の事業者が多い他、チェーン展開を行う小売店舗の出店等も見受けられる。市場動向は概ね堅調で中心価格帯は面積に大小があり定まっていない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の店舗と商業者向けの賃貸物件が混在する地域であるが、商業地域にあっては賃貸条件は個別性が強く、地域の標準的な賃料水準・経費率等の把握が困難であることから、比準価格の方が相対的に精度が勝る。よって、比準価格を中心に収益価格を関連付けて、また対象基準地の前年価格からの検討も加え、単価と総額のバランスを考慮しながら鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(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	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	
	標準地番号 灘 5-1		[101.6] / 100	100 / [100]	100 / [100]	386,000			
	公示価格 380,000 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	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	
	-								
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③価格変動要因		[一般的要因] 商業地取引の外、住宅地の地価回復の波及も認められ地価は堅調である。				
	前年標準価格 374,000 円/㎡				[地域要因] 特に大きな地域要因の変動は見受けられない。				
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>								
	標準地番号 灘 5-1								
	公示価格 380,000 円/㎡								
	②変動率	年間 +3.2%	半年間 +1.6%						