

鑑定評価書（令和3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. Includes address 東灘（県） - 1 兵庫県 兵庫第3分科会 and agent 氏名 不動産鑑定士 明井 英雄 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (34,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (193,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月5日), (6) 路線価又は倍率 (155,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和3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 table with 10 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（令和3年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 神戸シテイ鑑定舎, 東灘（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小笠原 高宏, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 28,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 135,000 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3年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 110,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns including: (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, (2)標準的使用, (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)公示価格とした標準地番号, (9)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等の前年標準価格, 変動率

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 六甲アイランド鑑定事務所, 氏名, 不動産鑑定士 福永 美幸, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 67,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 423,000 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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 330,000 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) 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（令和 3 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, 77,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 393,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率, 320,000 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, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (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 Standard Prices).

鑑定評価書（令和 3 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, 62,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 335,000 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 3年 1月] 路線価又は倍率, 260,000 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 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation 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, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price), (8) 公示価格とした (Public Price), (9) からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price of Target Standard Land).

鑑定評価書（令和3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. Includes address details for 東灘 (県) and 兵庫県.

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

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows 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, (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) 対前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社中村総合鑑定. Includes address: 東灘（県） -7 兵庫県 兵庫県第3分科会 氏名 不動産鑑定士 中村 増秀 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 83,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 418,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 340,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (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 (Comparison with standard price), (9) からの検討 (Comparison with designated standard price), (10) からの検討 (Comparison with previous year's price)

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 谷澤総合鑑定所 神戸支社. Includes details for 東灘（県）, 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, 163,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 299,000 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3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 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定, (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 (Comparison with standard land), (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	明井不動産鑑定
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 印

鑑定評価額	81,500,000 円	1㎡当たりの価格	392,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月]	310,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和3年6月15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	神戸市東灘区田中町3丁目293番3「田中町3-5-13」				②地積 (㎡)	208	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) 準防 (その他) (70,200)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1:1.5	住宅 W2	中小規模の一般住宅を中心とする住宅地域	北西6m市道	水道 ガス 下水	J R 摂津本山 700m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 40 m、北 40 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 17.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	J R 摂津本山駅南西 700m	法令規制	1 中専 (70,200) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅及び共同住宅が建ち並ぶ成熟した住宅地域であり、特段の地域要因の変動はみられない。従来から人気のある住環境・利便性ともに良好な住宅地域であり、地価は堅調に推移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	392,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	266,000 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線、J R 東海道本線並びに阪神本線の沿線で、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。対象基準地周辺のエリアは住環境・利便性ともに良好で人気が高い地域であり、需要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40万円前後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) 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 +2.0 交通 +6.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸東灘 - 27	公示価格	[101.0] 100	100 [100]	100 [101.6]	[100] 100	391,000					
(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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 +1.0 環境 -13.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	東灘（県） - 5	前年指定基準地の価格	[100.6] 100	100 [103.0]	100 [83.5]	[100] 100	390,000					
(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 価格変動要因		[一般的要因] 東灘区の住宅地需要は新型コロナウイルス感染症の影響を受けつつも堅調に推移しており、感染流行による地価への影響は軽微である。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 388,000 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] 中小規模の戸建住宅及び共同住宅を主体とする成熟した住宅地域であり、地域要因の変動はみられない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 +1.0 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 神戸シテイ鑑定舎. Includes details for 東灘（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小笠原 高宏.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 64,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 369,000 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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 295,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 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) 前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和3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. Includes address details for 東灘 (県) and 兵庫 兵庫第3分科会.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (56,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (271,000 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination factors.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中村総合鑑定
東灘（県） - 12	兵庫県	兵庫県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 中村 増秀 印
鑑定評価額	20,000,000 円		1㎡当たりの価格	194,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価 [令和3年1月] 路線価又は倍率	160,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	神戸市東灘区青木2丁目251番15 「青木2-9-17」				②地積 (㎡)	103	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防 (その他) (70,160)					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	阪神青木450m							
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 80m、北 20m			②標準的使用	低層住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.5m、奥行 約 13.5m、規模 100㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	青木南地区まちづくり協定	街路	基準方位 北 4m市道	交通施設	阪神青木駅南東 450m	法令規制	1住居 (70,160) 準防
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅の中に共同住宅等が見られる地域で、近年土地の細分化が見られる。地域要因に特別の変動はないので、今後も低層住宅地域として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 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		194,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡										
	原価法	積算価格		/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、JR東海道本線、阪神電鉄本線等で、概ね神戸市及び阪神間諸都市に存する住宅地域である。需要者は、神戸市の他阪神間諸都市の居住者も多く東灘区の土地需要は比較的底堅い。当地域は国道43号より南であるが、小規模開発も行われている地域である。基準地と同規模程度であれば土地は総額2000万円前後が需要の中心である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	阪神青木駅に近い自用目的での取引が主な地域で、同一需給圏内の類似地域内において信頼性の高い取引事例を収集し得た。一方周辺には賃貸物件も見られるが、画地規模が小さく賃貸経営上有効な共同住宅を想定する事が困難なため収益価格は算定しなかった。よって標準地及び指定基準地との比較検討を踏まえて信頼性の高い比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	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 -6.0 環境 +16.0 行政 +2.0 その他 0.0			
	公示価格	[100] / 100	100 / [100]	100 / [116.8]	[100] / 100	193,000								
(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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 +70.0 行政 0.0 その他 0.0			
	前年指定基準地の価格	[100.6] / 100	100 / [103.0]	100 / [166.6]	[100] / 100	195,000								
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格		193,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 東灘区は芦屋市と隣接し、住宅地を中心に土地需要は底堅い。ただし今回の新型コロナウイルスの地価に与える影響は不透明である。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-			[地域要因] 特に地域要因の変動はない。						
②変動率		年間	+0.5%	半年間	%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 六甲アイランド鑑定事務所, 氏名, 不動産鑑定士 福永 美幸, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 261,000 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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 215,000 円/㎡, (9) 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) 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) 公示価格とした標準地番号, (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3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 谷澤総合鑑定所 神戸支社. Includes address and company details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 49,900,000 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, (7) 路線価又は倍率, (8) 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 5 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 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) 規準とした価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (8) 規準とした価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (3) 変動状況.

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

鑑定評価額	193,000,000 円	1㎡当たりの価格	585,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	490,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	神戸市東灘区岡本2丁目18番1「岡本2-9-26」				②地積 (㎡)	330	⑨法令上の規制等	1低専(60,150)準防 (その他) (70,150)							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況										
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 70m、南 60m、北 20m				②標準的使用	低層住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 26.0m、規模 330㎡程度、形状 ほぼ長方形														
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	標準方位北 8m市道	交通施設	阪急岡本駅南西 380m	法令規制	1低専(70,150)準防							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	585,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	382,000 円/㎡													
	原価法	積算価格	/ 円/㎡													
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪急電鉄神戸本線及びJR東海道本線沿線の神戸市東部から西宮市にかけての良好な住宅地域の圏域である。需要者の中心は、圏域内の居住者が多く、圏外からの転入もみられ、東灘区の土地需要は底堅い。住環境の特に良い当該地域は従来から選好性が強いが、景気動向を反映して、地価は高止まり傾向にある。取引が殆どないため中心となる価格帯は把握し難く、画地規模によって異なるが概ね5.5万円/㎡～6.0万円/㎡程度である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が主な地域で、比準価格は代替性を有する事例から適切に比準しており信頼性は高い。一方周辺も含め賃貸物件も見られるが、建築費の高騰、土地に見合う賃料水準が形成されていないため等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、市場性的実態を反映した比準価格を標準に、収益価格は参考として、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格をとした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	神戸東灘 - 6	②時点修正	[100 / 100]	③標準化補正	100 [/ 100]	④地域要因の比較	100 [/ 100]	⑤個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	585,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	585,000 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[/ 100]	③標準化補正	100 [/ 100]	④地域要因の比較	100 [/ 100]	⑤個別的要因の比較	[/ 100]	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡														
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	585,000 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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	神戸東灘 - 6	公示価格	585,000 円/㎡											
②変動率	年間	0.0%	半年間	0.0%												
		③価格形成要因の		<p>【一般的要因】 景気は新型コロナの影響により極めて厳しい状況にあるが各種政策の効果から持ち直しに向かうことが期待される。</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3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）, 16, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 川淵真平, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 30,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 307,000 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3年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 245,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 六甲アイランド鑑定事務所		
東灘（県） - 17	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	66,700,000 円	1㎡当たりの価格	235,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	185,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市東灘区魚崎西町4丁目257番「魚崎西町4-8-13」				②地積 (㎡)	284	⑨法令上の規制等									
	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) (70,160)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 15m、北 20m			②標準的使用	低層住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 14.0m、規模 280㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4m市道	交通施設	阪神魚崎駅北西 300m	法令規制	1住居 (70,160) 準防								
(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	235,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	165,000 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪神本線沿線等で神戸市及び阪神間諸都市に存する中小規模の住宅地域である。需要者は神戸市及び阪神間諸都市の居住者が大半である。東灘区の一般的な住宅地としては、価格水準はやや中低位にあるものの、比較的地価の高い中北部エリアを敬遠する層の需要があるため、需給は堅調で、地価は僅かながら上昇傾向で推移している。分割して総額を抑える傾向が強まっているために取引の価格帯にはばらつきが見られる。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性の高い取引事例を収集して適切に算定されており、市場の実勢価格を反映するものである。収益価格については、周辺地域では自主経営のアパート等が多く、適切な収益性を反映しているとは言いがたい面もある。自用目的が中心の地域であることから、本件では比準価格を重視し、収益価格を参考程度にとどめ、かつ指定基準地及び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) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	神戸東灘 - 24	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 / [136.3]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (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 +3.0 交通 +3.0 環境 +26.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	公示価格	317,000 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	[100.6] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [138.7]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	234,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -3.0 環境 +43.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	333,000 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格 234,000 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] コロナウイルスの影響で、経済の先行きが懸念されるものの、東灘区内の住宅地の地価は山麓を除き堅調に推移している。								
	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 □標準地		標準地番号 -		公示価格 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。						
②変動率		年間	+0.4%	半年間	%	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書（令和3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. Includes address details for 東灘 (県) and 兵庫県.

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

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 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), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Comparison of prices), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public prices), (9) 指定基準地 (Specified standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices).

鑑定評価書（令和 3 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） 5-1, 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, 52,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 460,000 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 3 年 1 月] 路線価又は倍率, 360,000 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) 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 印

鑑定評価額	63,700,000 円	1㎡当たりの価格	554,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月7日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	440,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月30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	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		
(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	564,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	414,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、神戸市及び阪神間各都市の圏域に存する商業地及び住商混在地の圏域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁を有する事業者、法人等である。J R 東海道本線沿線の駅周辺の商業地は、集積度も増し、需要は底堅い。対象基準地周辺での取引成約事例は多くはなく、またそれらの価格水準にやや幅が見られるため、市場の中心価格帯は見出し難いが、基準地の画地規模を想定した場合、6,000~6,500万円程度と判断される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、J R 摂津本山駅に近い、店舗・事務所ビル、マンション等が混在する商業地域である。元本と賃料との相関性がやや弱い地域であるため、収益価格の規範性は劣る。一方比準価格は神戸市南部の商業地の事例を採用しており、その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	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 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 450,000 円/㎡	[102.2] / 100	100 []	100 [101.0]	[100] / 100	455,000					
(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 544,000 円/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的要因]	コロナ禍の影響に伴い、一部のテナント需給市場は不安定な状況になっており、区内の商業地の需給市場も一部軟調な状況も見られる。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □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。				
	②変動率		年間 +1.8%	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3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. Includes address: 東灘（県） 5-3 兵庫県 兵庫第3分科会 氏名 不動産鑑定士 明井 英雄 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (16,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 353,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月5日), (6) 路線価 (令和3年1月), (2) 実地調査日 (令和3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 table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Optimal use), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Evaluation methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整 (Price adjustments), (8) 公示価格 (Public prices), (9) 指定基準地 (Designated standard land), (10) 前年標準価格 (Previous year standard price)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神戸シテイ鑑定舎
東灘（県） 5-4	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小笠原 高宏 印

鑑定評価額	101,000,000 円	1㎡当たりの価格	522,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	420,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市東灘区住吉宮町4丁目23番「住吉宮町4-1-7」				②地積 (㎡)	193	⑨法令上の規制等		
	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	536,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	399,000 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、法人等を中心とし、一定以上の画地規模があればマンションディベロッパー等県外の需要者の市場参入も見られる。JR住吉駅に近接する国道沿いの商業地域で希少性等から需要は堅調である。成約価格にはばらつきがあり、一部高額な価格帯での取引も見られ、市場の中心価格帯は見出しにくい。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、国道2号線沿いに店舗、事務所を中心とし、共同住宅も見られる駅前の路線商業地域であり、需要者は収益性を重視して取引する事が多い。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、広域的に収集しており、その信頼性は高いと思量する。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 <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 0.0
	標準地番号 神戸東灘 5-1	公示価格 500,000 円/㎡	[101.0] 100	[100] [100]	[100] [96.6]	[100] 100	523,000	交通 0.0	環境 0.0	交通 -8.0
(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	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0
	東灘（県） 5-1	前年指定基準地の価格 450,000 円/㎡	[102.2] 100	[100] [100]	[100] [88.5]	[100] 100	520,000	交通 0.0	環境 0.0	交通 -2.0
(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] 新型コロナの影響で、景気の先行きが懸念されているが、東灘区の商業地の需要は堅調である。					
	前年標準価格 517,000 円/㎡		①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[地域要因] 地域要因に特段の変動は見られない。					
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡		②変動率 年間 +1.0% 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和3年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 173,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 403,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 320,000 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) 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.

Table with 5 columns: (2) ①範囲, ②標準的使用, 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, 同一需給圏の範囲は、主に神戸市東部から阪神間諸都市に存する幹線道路若しくは準幹線道路沿いの商業地域である。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 国道沿いに中層店舗、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域であり、自用目的の物件と収益物件が混在する。

Table with 10 columns: (8) 規格外価格とした, 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対象基準地の規準価格, ⑦内訳, ⑧標準化補正.

Table with 10 columns: (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, ⑦内訳, ⑧標準化補正.

Table with 4 columns: (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, ②変動率, ③変動状況.

鑑定評価書（令和 3 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	562,000,000 円	1㎡当たりの価格	68,000 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.6 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市東灘区御影浜町 2 番				②地積 (㎡)	8,264	⑨法令上の規制等				
	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 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	68,000 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。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、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	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 -2.0 交通 -3.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	神戸東灘 9-2	[102.0] 100	100 [100]	100 [96.0]	[100] 100	67,900					
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 工業地は製造拠点の集約化や配送の効率化が見込める立地条件等を備えた工場地及び倉庫地に対する需要が依然として堅調である。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 65,000 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/㎡		<input type="checkbox"/> 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 <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] コロナ禍以降も倉庫地等に対する需要はさほど影響を受けておらず、立地条件の良い工業地に対する需要は根強い。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 +4.6 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社川淵不動産鑑定
東灘（県） 9-2	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 川淵真平 印

鑑定評価額	132,000,000 円	1㎡当たりの価格	160,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月7日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市東灘区御影塚町1丁目20番2 「御影塚町1-3-20」				②地積 (㎡)	826	⑨法令上の規制等	準工 (60,200) 準防 (その他) (70,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.2	倉庫兼事務所 S2	中小規模の倉庫、配送センターのほか、住宅も見られる工業地域	西8m市道	水道 ガス 下水	阪神石屋川 700m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 0m、北 50m			②標準的使用	倉庫兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 26.0m、奥行 約 32.0m、規模 830㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8m市道	交通施設	阪神石屋川駅南西方 700m	法令規制	準工 (70,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域では住宅系の建物も見られるが、倉庫・事業所等が多い工業地域であり、立地条件から工業系の建物が主体である現状を暫く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	160,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、神戸市及び隣接諸都市にあって、国道43号、高速道路等へのアクセスに優れる市街地が中心である。需要者は、中小規模の流通業やサービス業等の事業者が中心である。ある程度画地規模があり、道路の系統及び連続性の良好な土地は需要が底堅い。事業用地としての地価形成が支配的で、需要の中心となる価格帯は画地規模の大小により様々で見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺では居住用建物等も見られるが、自用の倉庫兼事務所地としての利用が中心であり、十分な賃貸市場は把握できず、また当該企業の他の業務との連携から得た全体の純収益を当該土地へ配分することは困難であり、収益還元法の適用はしない。したがって信頼性の高い複数の取引事例から試算された比準価格を標準に、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を規準とした	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	神戸灘 9-1	[102.3] 100	100 [100]	100 [102.0]	[100] 100	159,000				
	公示価格	159,000 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 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	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
	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] 東灘区内でも、流通業務地の需要は堅調であり、需要は安定している。 [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。						
	前年標準価格	153,000 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	+4.6%	半年間	%						