

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, 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, 75,300,000 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, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 295,000 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) 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, 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, 22,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 120,000 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, 95,000 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 (Neighboring Area), (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 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 and Verification of Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (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 Prices).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	明井不動産鑑定
灘（県） - 3	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	26,500,000 円	1㎡当たりの価格	298,000 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]	235,000 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					

## 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	1住居 (60,200) 準防 (その他) (70,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	J R 摩耶 220m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 10m、南 15m、北 0m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 11.5m、規模 90㎡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 5.5m市道		
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	交通施設	J R 摩耶駅東 220m	法令規制	1住居 (70,200) 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	298,000 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。J R 摩耶駅から徒歩圏で生活利便性の高い地域であり、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30万円程度が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸用共同住宅も見受けられるが、対象基準地の規模形状から賃貸用共同住宅の建築を想定することは現実妥当性を欠くために収益価格は求めることができなかった。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、本件は他の基準地との価格均衡分析を行う等の広域的な検討を踏まえた上で市場性を反映した比準価格を採用し、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		
	神戸灘 - 6	[ 101.0 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	[ 100 ] 100	298,000		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		
(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		
	-	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				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	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③価格変動要因	[一般的要因]		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。					
	前年標準価格 292,000 円/㎡			[地域要因]		J R 摩耶駅前の整備が進捗し、生活利便性の向上から住宅地域としての人気が高まっている。					
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		②変動率		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
■代表標準地 □標準地 標準地番号 神戸灘 - 6 公示価格 295,000 円/㎡		年間 +2.1%	半年間 +1.0%								

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, シティサーバイヤーズ. Includes details for 灘（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中瑞徳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 24,500,000 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) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 250,000 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) 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. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

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, 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, 67,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 394,000 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 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の検討.

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

鑑定評価額	34,000,000 円	1㎡当たりの価格	351,000 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	280,000 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	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21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) (70,200)									
	③ 形状	④ 敷地の利用の現況	⑤ 周辺の土地の利用の状況	⑥ 接面道路の状況	⑦ 供給処理施設状況	⑧ 主要な交通施設との接近の状況												
	1:2	住宅 W2	一般住宅、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 20m、西 40m、南 25m、北 0m			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 13.0m、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	標準方位 北 8m市道	交通施設	阪急六甲駅西 900m	法令規制	1 中専 (70,200) 準防									
	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	351,000 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3500万円程度、新築建売で5000万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、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、付近標準地価格及び指定基準地価格との検討も踏まえ、上記の通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 標準地番号	神戸灘 - 11	② 時点修正	[ 100.7 ] / 100	③ 標準化補正	100 [ 102.0 ]	④ 地域要因の比較	100 [ 89.3 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	350,000	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 -8.0 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	灘（県） - 5	② 時点修正	[ 100 ] / 100	③ 標準化補正	100 [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 [ 112.0 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	352,000	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 0.0 交通 +3.0 環境 +11.0 行政 -2.0 その他 0.0	
(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	347,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 灘区における地価は駅からの利便性に劣る山麓部台地を除き、概ね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。										
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	□ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	② 変動率	年間 +1.2%	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, シティサーバイヤーズ. Includes details for 灘（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (17,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (250,000 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.

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.

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, 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, 56,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 407,000 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, 310,000 円/㎡, 倍, 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, シティサーバイヤーズ. Includes details for 灘 (県) - 9, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中瑞徳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (41,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (250,000 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, 195,000 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 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal 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 Prices), (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).

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） - 10	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	39,600,000 円	1㎡当たりの価格	159,000 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	130,000 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				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1低専 (50,100)  (その他)				
(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 260 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 4.5 m市道	交通施設	阪急六甲駅北 2.1km	法令規制	1低専 (50,100)			
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	159,000 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、概ね神戸市を中心とする山手の住宅地域である。需要者は圏内の居住者を中心とし、圏外からの転入者も見られる。住環境、眺望等は良好な高台の閑静な住宅地域であるが、最寄駅からはバス圏で利便性に劣ることから、これまでの需要は減少に転じ始めた。市場の中心価格帯は対象基準地と同規模で土地4,000万円程度となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、自用目的の個人が取引の中心となっている。転勤等に伴う一時的な貸家が見られる以外に賃貸物件は見られず、賃料水準の把握が困難なため収益価格は試算しなかった。比準価格は規範性の高い事例を収集し得たためその信頼性は高い。本件では、前年からの各変動要因を十分検討の上、市場の実態を反映した実証的な比準価格をもって、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 <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 神戸灘 - 7	公示価格 160,000 円/㎡	[ 99.4 / 100 ]	100 / [ 100 ]	100 / [ 100 ]	[ 100 / 100 ]		159,000	交通	0.0	環境	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	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 / [ / 100 ]	[ / 100 ]		標準化補正	交通	0.0	環境	0.0
(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		前年標準価格 161,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[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、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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号 神戸灘 - 7		公示価格 160,000 円/㎡		[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。			
	② 変動率		年間 -1.2%	半年間 -0.6%			[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, 61,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 465,000 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) 370,000 円/㎡ 倍

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, (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	明井不動産鑑定
灘（県） 5-2	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	32,500,000 円	1㎡当たりの価格	316,000 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]	250,000 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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 20m、南 20m、北 30m				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 9.0m、奥行 約 11.0m、規模 100㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特になし	街路 8m市道		
	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 900m	法令規制	近商 (90,300) 準防		
(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	323,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	224,000 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東部及び阪神間の近隣商業地域及び商住混在地域を包含する圏域。需要者の中心は同一需給圏内に地縁を有する中小事業者である。店舗付共同住宅を主体とする繁華性の低い近隣商業地域であるが、需要の堅調な周辺住宅地の価格と比較した割安感から、地価は上昇傾向で推移している。商業地の取引自体が少ないことや取引される画地規模がまちまちのため、需要の中心となる価格帯は見出しがたい状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地域は繁華性の低い近隣商業地域であり、価格水準の形成を主導する収益物件はほとんどなく、収益が地価の指標となり得る状況には至っていない。また、対象基準地については画地規模から自己使用目的での取得も想定され、取引にあたっては収益性よりも市場性が重視されると判断する。したがって市場の実情をより反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、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 +4.0 環境 +12.0 行政 +8.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸灘 5-1	公示価格 391,000 円/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{124.5}$	$\frac{100}{100}$	314,000				
(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
	-		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$						
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 309,000 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] 灘区の商業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比較的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 <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] 繁華性の低い商業地域であるが、背後住宅地の地価と比較した割安感から、地価は上昇基調で推移している。					
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。							

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, 株式会社小林エステイト, 氏名, 不動産鑑定士 小林昌三, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 45,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 391,000 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, 310,000 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: (1) 所在地, (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, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対年標準価格等