

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） -1	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 明井 英雄

鑑定評価額	35,000,000 円	1㎡当たりの価格	199,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率	155,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月9日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		神戸市東灘区向洋町中1丁目2番37				②地積 (㎡)	176	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) (その他) 地区計画等 建築協定 (60, 100)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 60m、南 60m、北 120m		②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 15.0m、規模 180㎡程度、形状 ほぼ長方形		④地域的特性	特記事項	地区計画により戸建住宅地区に分類され、容積率の最高限度は100%とされている。	街路	基準方位 北 6m私道	交通施設	神戸新交通アイランドセンター 650m	法令規制	1住居 (60, 100) 地区計画等 建築協定
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ成熟した住宅地域であり、地域要因の変動はみられない。埋立地に存するために高潮・液状化等の懸念はあるが、宅地供給が少なく住環境の良い住宅地域であり、地価は堅調に推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		199,000 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。埋立地に存するために高潮・液状化等の懸念はあるが、区内では希少な区画整然とした住環境の良い住宅地域であり、地価は堅調に推移している。住宅地の新規供給はなく需要の中心となる土地価格は見出しがたいが、中古の中規模戸建住宅は6,000万円程度の物件が取引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	対象地域においては公法上の規制から共同住宅の建築を想定することができず、経済合理性の観点から有効な賃貸住宅を想定することが困難であるため、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、本件は市場性を反映した比準価格を標準として地価公示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	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 +1.0 環境 +16.0 行政 +4.0 その他 0.0
	神戸東灘 -7	公示価格	[100.4] 100	100 [100]	100 [120.6]	[100] 100	199,000					
(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	(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		③ 価格変動要因		[一般的要因] 東灘区においては住宅地の供給が限られている一方で需要は根強く、地価は利便性が劣る一部地域を除いて上昇傾向が継続している。							
	■継続 □新規		前年標準価格 193,000 円/㎡		[地域要因] 戸建住宅等が建ち並ぶ成熟した住宅地域であり、地域要因の変動はみられない。							
	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。							
	標準地番号	-	公示価格	円/㎡								
②変動率	年間	+3.1%	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社神戸シティ鑑定舎
東灘（県） - 2	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小笠原 高宏

鑑定評価額	27,400,000 円	1㎡当たりの価格	131,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和4年6月20日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市東灘区渦森台3丁目13番4 「渦森台3-13-4」				②地積 (㎡)	209	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	住宅 RC2	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域	南東6m市道	水道 ガス 下水	阪急御影 1.9km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 100m、南 100m、北 50m				②標準的使用	戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 14.0m、規模 210㎡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	阪急御影駅北 1.9km	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 +2.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	131,000 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沿線等で神戸市及び阪神間諸都市の山手の住宅地域である。神戸市及び阪神間諸都市の居住者による買替え需要などが中心で、土地で約2400~2800万円程度（120~140千円/㎡前後、200㎡）の物件が取引の中心価格帯を占めている。交通便利性に劣り、山手の坂道の多い地域であることから、需要は低調であり、地価は引き続き、下落傾向にある。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は自用の戸建住宅が建ち並ぶ山手の住宅地域に存し、需要面、経済面で合理的な賃貸経営は成り立たないため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は対象地と代替性の認められる売買実例から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。よって本件では比準価格を標準とし、指定基準地等との比較検討を踏まえ、前年価格にも留意して、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	神戸灘 - 19	②時点修正	[99.2] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [102.9]	⑤個別的要因の比較	[102.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	131,000	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 -1.0 環境 +5.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格	133,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	灘（県） - 10	②時点修正	[98.7] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [122.2]	⑤個別的要因の比較	[102.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	131,000	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 -1.0 環境 +26.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	159,000 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		135,000 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 物価高の影響で、経済動向が懸念される。地価は2極化傾向がすすみ、山手地域については、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		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		公示価格		円/㎡		[地域要因] 地域要因に変動はない。環境に恵まれた山手の戸建住宅地域であるが、依然として需要は減退傾向にある。				
②変動率		年間	-3.0%	半年間	%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社神戸シティ鑑定舎
東灘（県） - 3	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小笠原 高宏

鑑定評価額	70,600,000 円	1㎡当たりの価格	444,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	340,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月20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	神戸市東灘区御影中町4丁目1217番1外 「御影中町4-5-3」				②地積 (㎡)	159	⑨法令上の規制等	1住居 (60,300) 準防 (その他) (70,300)									
	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												
	1:1.5	住宅 S2	一般住宅の中に共同住宅等が見られる住宅地域	南8m市道	水道 ガス 下水	阪神御影 540m												
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 15m、南 40m、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 10.0m、奥行 約 16.0m、規模 160㎡程度、形状 ほぼ長方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 8m市道	交通施設	阪神御影駅北西 540m	法令規制	1住居 (70,300) 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 +3.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	444,000 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、阪急電鉄神戸線沿線で、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。需要者は同一需給圏内の居住者が大半を占める。上記最寄駅のみならず複数の駅からも徒歩圏内にあり、生活利便性及び住環境等も良好で需要は旺盛である。なお、土地は標準地と同程度の規模で総額7,000万円程度の物件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を踏まえ、事業収益の観点から共同住宅を想定することが困難であるため収益還元法の適用を断念した。よって、信頼度の高い複数の取引事例から試算された比準価格は市場性を反映し実証的であるので、比準価格を標準に、指定基準地及び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) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	神戸東灘 - 8	②時点修正	[101.7] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [77.7]	⑤個別的要因の比較	[103.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	445,000	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 -14.0 行政 -5.0 その他 0.0
	公示価格	330,000 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	[102.1] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [79.6]	⑤個別的要因の比較	[103.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	443,000	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 -5.0 交通 -1.0 環境 -9.0 行政 -7.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	335,000 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	前年標準価格	423,000 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 物価高の影響で、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	-		[地域要因]		特に大きな地域要因の変動は見受けられない。									
	標準地番号		-		-		[個別的要因]		個別的要因に変動は無い。									
②変動率		年間	+5.0%	半年間	%													

鑑定評価書（令和4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, 78,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 397,000 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4年1月] 路線価又は倍率, 320,000 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, Individual Factors), (4) 対象基準地の方位 (Direction), (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 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices).

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） - 5	兵庫県	兵庫県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 中村 増秀
鑑定評価額	63,600,000 円		1㎡当たりの価格	342,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月1日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率	260,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市東灘区魚崎北町8丁目180番1「魚崎北町8-3-3」				②地積 (㎡)	186	⑨法令上の規制等	1 中専 (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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 15m、北 15m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 13.5m、規模 190㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4m市道	交通施設	阪神魚崎駅北 650m	法令規制	1 中専 (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 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	342,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	193,000 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、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。国道2号と国道43号との間に位置し東灘区では価格水準的には中庸的な位置づけである。近年は土地の細分化も見られるが、利便性、住環境は比較的良好で選好性も根強い。基準地と同規模程度であれば土地は総額6400万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	自用目的での取引が主な地域で、比準価格については同一需給圏内の類似地域において代替性を有する取引事例から適切に比準した結果信頼性は高い。一方周辺も含め賃貸物件も見られるが、土地に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。よって周辺の公示価格との均衡及び前年価格の推移等を考慮のうえ、比準価格を採用し、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) 公示価格を標準とした	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対象基準地の標準価格 (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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[101.2] 100	100	[103.0] 100	[103.0] 100	342,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 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 ■継続 □新規		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、住宅地を中心に新型コロナの落ち着きに伴い地価はやや強含み傾向が見られる。							
	前年標準価格 335,000 円/㎡			[地域要因] 周辺画地の細分化が見られるようになってきた。							
	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 神戸東灘 - 5 公示価格 338,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間 +2.1%	半年間 +1.2%								

鑑定評価書（令和4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）, -6, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 上田節夫

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 129,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 543,000 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4年1月] 路線価又は倍率, 440,000 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 type, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Comparison table), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods used), (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 price table), (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4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, 86,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 430,000 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4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 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) 市場の特性 (Market Characteristics), (5) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Price Adjustment, etc.), (6) 公示価格 (Public Prices), (7) 指定基準地 (Specified Standard Land), (8) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Standard Prices, etc.).

鑑定評価書（令和4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 谷澤総合鑑定所 神戸支社. Row 1: 東灘（県）, -8, 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, 166,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 305,000 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4年1月] 路線価又は倍率, 240,000 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) 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

鑑定評価書（令和4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 4 columns: 鑑定評価額 (82,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (398,000 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4年1月] 路線価又は倍率, 320,000 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), (3) 最有効使用の判定 (Use Type), (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 Justification), (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	株式会社神戸シティ鑑定舎
東灘（県） - 10	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小笠原 高宏

鑑定評価額	66,700,000 円	1㎡当たりの価格	379,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	295,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月20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	神戸市東灘区本山中町2丁目34番2 「本山中町2-6-24」				②地積 (㎡)	176	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) 準防 (その他) 土砂災害警戒区域 (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	一般住宅とマンションが混在する住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	J R 甲南山手 750m												
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	低層住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 180 ㎡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 6 m市道	交通施設	J R 甲南山手駅西 750m	法令規制	1 中専 (70,200) 準防 土砂災害警戒区域									
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅とマンションが混在する住宅地域として熟成しており、地域要因に格別の変動要因もなく現状の環境下で推移するものと予測する。地価は上昇傾向で推移している。																
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	379,000 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、阪急電鉄本線、J R 東海道本線、阪神電鉄本線沿線等で神戸市及び阪神間の各都市に存する住宅地の圏域である。需要者は、自ら居住することを目的とする個人を中心とし、一部圏外からの転入も見られる。住環境、生活利便性が良好で、最寄り駅までフラットであることから、土地需要は底堅い。市場の中心価格帯は対象基準地と同規模であれば土地は総額6,000~7,000万円程度である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅、マンション等が建ち並ぶ住宅地域であり、自用のための取引が中心となっている。周辺には賃貸物件も散見されるが、事業採算性の観点から有効な賃貸住宅を想定することが困難である。そのため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は規範性の高い事例を収集し得たため、その信頼性は高いと料する。以上より、標準地及び指定基準地との均衡に留意し、市場の実態を反映する実証的な比準価格をもって、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	標準地番号	神戸東灘 - 4	②時点修正	[101.5] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [119.6]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	379,000	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 +1.0 環境 +15.0 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	②時点修正	[102.1] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [90.2]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	379,000	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 +1.0 環境 -6.0 行政 -2.0 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	前年標準価格	369,000 円/㎡	③価格変動要因の		[一般的要因]	物価高の影響で、景気の先行きが懸念されるが、東灘区の不動産需要は堅調である。ただ、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	標準地番号	-	[地域要因]		特に地域要因の変動はない。										
	②変動率		年間	+2.7%	半年間	%	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 東灘（県）, -11, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 明井 英雄.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 58,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 280,000 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.

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, (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4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, 20,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 196,000 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4年1月] 路線価又は倍率, 160,000 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), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual 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/Verification), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 対年標準価格等の前年標準価格の検討 (Annual Standard Price Review).

鑑定評価書（令和4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, 株式会社川瀬不動産鑑定. Row 1: 東灘（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 川瀬真平.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 22,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 265,000 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4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 215,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 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4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 谷澤総合鑑定所 神戸支社. Row 1: 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, 50,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 326,000 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4年1月] 路線価又は倍率, 260,000 円/㎡, 倍, 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, 取引事例比較法, 比準価格, 326,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は、概ね神戸市東部から阪神間諸都市に存する住宅地域である。需要者は神戸市、阪神間諸都市の居住者が中心で、圏外からの転入も見られる。一部の地域を除き、東灘区内の住宅地は従来から人気があり、需要は総じて底堅い。中心となる価格帯は、150㎡の土地で5,000万円程度、土地を細分化した新築の建売住宅は5,000万円程度であるが、注文建築の需要は比較的少ない。

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, 近隣地域内では賃貸マンション等の収益物件も見受けられるが、戸建住宅が需要の中心であり、地価水準も戸建住宅地としての自己利用を前提に形成されている。したがって、画地規模も考慮の上、賃貸用共同住宅を想定した収益還元法の適用は断念した。以上より、規範性の高い複数の取引事例から試算され、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、標準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。

Table with 10 columns: (8) 規準とした価格, 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, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

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, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

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, 年間, 半年間, ③変動状況, 変動要因

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社神戸シティ鑑定舎
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

鑑定評価額	194,000,000 円	1㎡当たりの価格	588,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	490,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月20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					
	1:2	住宅W2	一般住宅、マンション等が多い閑静な住宅地域	北8m市道	水道 ガス 下水	阪急岡本380m					
(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	特にない	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		
	⑤地域要因の将来予測	利便性が高く、環境良好な既成住宅地域で、近隣地域内にマンションも介在するが、敷地が広く低層であり、良好な環境は維持されている。当面は現状を維持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	588,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	383,000 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く、市場に出るとかなりの高値で取引されると推測される。取引が表面化しないため、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、収益価格は参考にとどめて、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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸東灘 - 6		[100.5] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	588,000				
(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						
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 585,000 円/㎡		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 景気は物価の上昇により、厳しい状況にあるが、山手を除き、地価は上昇傾向にある。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input 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/㎡		変動状況		[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。						
	②変動率 年間 +0.5% 半年間 +0.5%		要因		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和4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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 31,000,000 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, [令和4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 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の検討

鑑定評価書（令和4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 谷澤総合鑑定所 神戸支社. Row 1: 東灘（県）, -17, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 濱之上 茂

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 67,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 239,000 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4年1月] 路線価又は倍率, 190,000 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) 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. Contains detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和4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, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 上田節夫.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 72,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 446,000 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4年1月] 路線価又は倍率, 360,000 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) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (6) 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), (7) 公示価格 (Public Prices), (8) 指定基準地 (Specified Standard Land), (9) 年標準価格等の前 (Previous Annual Standard Prices), (10) 変動状況 (Change Status).

鑑定評価書（令和4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） 5-1, 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, 54,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 475,000 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4年1月] 路線価又は倍率, 370,000 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, (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） 5-2	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 川淵真平

鑑定評価額	65,100,000 円	1㎡当たりの価格	566,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	450,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	579,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	429,000 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、6,500万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 460,000 円/㎡	[103.3] / 100	100 []	100 [84.0]	[100] / 100	566,000					
(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 554,000 円/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的要因] コロナ禍により不安定であった一部のテナント需要も回復しつつあり、区内の商業地の需給市場も軟調な状況から改善しつつある。					
	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 +2.2%	半年間 %								

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） 5-3	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 明井 英雄

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	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[令和4年1月]	295,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月9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	神戸市東灘区甲南町3丁目340番5外「甲南町3-6-29」				②地積 (㎡)	47	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 850m											
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 10m、南 30m、北 20m				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	特にない	街路 8m市道	交通施設 J R 摂津本山駅南西 850m	法令規制 近商 (90,300) 準防							
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は店舗及び店舗併用住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域であり、特段の地域要因の変動はみられない。汎用性の低いアーケード商店街に存し空店舗も散見されることから、地価は弱含みで推移していくものと予測する。																
(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	363,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	244,000 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個人事業者である。汎用性の低いアーケード商店街に存し空店舗も散見されることから、商業地域としてはやや衰退傾向にある。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なため、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	対象地域は小規模店舗が多い旧来からの商店街であり、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。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、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	神戸東灘 5-1	②時点修正	[100.8] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [145.6]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (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 +4.0 交通 +1.0 環境 +32.0 行政 +5.0 その他 0.0
	公示価格	508,000 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	東灘（県） 5-1	②時点修正	[103.3] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [133.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	355,000	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 +7.0 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	460,000 円/㎡																
(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	353,000 円/㎡			③価格変動要因	[一般的要因] 東灘区の商業地需要は新型コロナウイルス感染症が流行する中でも比較的堅調に推移しており、商業地の地価は上昇傾向が継続している。								
	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	-			[地域要因]	顧客を誘引する店舗の出退店等は見られず、地域の状況に特段の変化はない。								
②変動率		年間	0.0%	半年間	%			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社神戸シティ鑑定舎
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

鑑定評価額	103,000,000 円	1㎡当たりの価格	536,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	420,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月20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	近商 (80,400) 防火 (その他) (100,400)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況				
	1:2	事務所兼住宅 RC4	中高層の店舗、マンションが建ち並ぶ商業地域	南東28m国道	水道 ガス 下水	J R 住吉 130m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 0 m、北 40 m			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 11.0 m、奥行 約 18.0 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	28m国道	交通施設	J R 住吉駅南 130m	法令規制	近商(100,400) 防火	
	⑤地域要因の将来予測	中高層の店舗、事務所、マンションなどが建ち並ぶ駅前、国道沿いの商業地域であり、現状の環境下で推移するものと予測される。一時の勢いはないものの、地価は上昇傾向にある。								
(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	543,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	405,000 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、法人等を中心とするが、画地規模が一定以上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。J R 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、やや広域的に収集しており、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 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 -8.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	神戸東灘 5-1	[100.8] 100	100 [100]	100 [95.7]	[100] 100	535,000			
	公示価格	508,000 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	地域要因	街路 -4.0 交通 -2.0 環境 -1.0 行政 -5.0 その他 0.0
	東灘（県） 5-1	[103.3] 100	100 [100]	100 [88.5]	[100] 100	537,000				
	前年指定基準地の価格	460,000 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] 物価高が景気に与える影響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 522,000 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動は見られない。					
	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 <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 +2.7%	半年間 %							

鑑定評価書（令和4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 谷澤総合鑑定所 神戸支社. Includes address 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (177,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (412,000 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4年1月] 路線価又は倍率, (8) 330,000 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, (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
鑑定評価額	595,000,000 円	1㎡当たりの価格	72,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月4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	工専 (60,200) 準防 (その他) 臨港地区 (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						
	台形 1:1.5	倉庫兼事務所 S5	大規模工場、倉庫等の建ち並ぶ臨海工業地域	南21m市道	水道	阪神住吉 1.1km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 250m、西 200m、南 100m、北 100m				②標準的使用	工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 80.0m、奥行 約 100.0m、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	21m市道	交通施設	阪神住吉駅南西 1.1km	法令規制	工専(70,200) 準防 臨港地区			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は工場・倉庫等を中心とする臨海工業地域である。地域要因に格別の変動はないが、工場地・倉庫地とも工業地需要の増大が続いており、コロナ禍の影響も殆どなく地価は上昇基調で推移している。										
(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	72,000 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) 公示価格としての標準価格	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 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
	神戸東灘 9-2		[103.0] 100	100 [100]	100 [97.0]	[100] 100	72,100					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況		[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。 [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旺盛である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	前年標準価格	68,000 円/㎡										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地											
	標準地番号	-										
	公示価格	円/㎡										
	②変動率	年間 +5.9%	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

鑑定評価額	140,000,000 円	1㎡当たりの価格	170,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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 (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	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	特記すべき事項はない。	街路 8m市道								
	④地域的要因の将来予測	当該地域は倉庫・配送センター等の事業所が多い工業地域であり、立地条件から流通施設としての土地利用が主体である現状を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	170,000 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旺盛である。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	自用の倉庫兼事務所地としての利用が中心であり、最有効使用に沿った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合理的に配分することは困難である。よって収益還元法の適用は断念した。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) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	神戸灘 9-1	②時点修正	[103.0] / 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/㎡)	169,000	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 +1.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	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	
(9) 指定基準地からの検討	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	160,000 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 +6.3% 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 物流量の増加に伴い、東灘区内の流通業務地の需要は底堅く、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。			