

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	38,400,000 円	1㎡当たりの価格	218,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市東灘区向洋町中 1 丁目 2 番 3 7				②地積 (㎡)	176	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 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	(その他) 地区計画等 建築協定 (60, 100)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 60 m、北 120 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 12.0 m、奥行 約 15.0 m、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 6 m 私有道	交通施設	神戸新交通アイランドセンター駅北東 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高潮等の懸念はあるが、宅地供給が少なく住環境の良好な住宅地域であり、地価は上昇基調で推移していくものと予測する。																
(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	218,000 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好な住宅地域であり、地価は上昇基調で推移している。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) 規準とした価格	①代表標準地 標準地番号	神戸東灘 - 7	②時点修正	[100.6] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [112.3]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	219,000	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 -1.0 交通 +1.0 環境 +8.0 行政 +4.0 その他 0.0	
	公示価格	244,000 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	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/㎡																
(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 前年標準価格 207,000 円/㎡		③変動状況	[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。													
	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] 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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。													
②変動率	年間	+5.3%	半年間	%														

鑑定評価書（令和6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, 26,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 127,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 100,000 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 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +2.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison 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 table), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年の検討 (Previous year review).

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	77,900,000 円	1㎡当たりの価格	490,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月2日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	380,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	基準方位北 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									
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を主に共同住宅等が見られる利便性の高い住宅地域として熟成しており、当面は現状維持で推移するものと予測する。なお、地価水準については上昇傾向で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 +3.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	490,000 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が、圏域外からの需要も見られる。上記最寄駅のみならず複数の駅から徒歩圏内にあり、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8,000万円前後の物件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	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、事業採算性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		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	103.0	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	490,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 -2.0 環境 -16.0 行政 -5.0 その他 0.0
	公示価格	362,000 円/㎡		[102.8] / 100	[103.0] / 100	[103.0] / 100	[75.9]	[103.0] / 100										
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	東灘（県） - 14	②時点修正		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	103.0	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	491,000	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 +1.0 交通 -3.0 環境 -21.0 行政 -5.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	334,000 円/㎡		[104.8] / 100	[100] / 100	[100] / 100	[73.5]	[103.0] / 100										
(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		466,000 円/㎡		③ 価格変動要因の									
	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		-		[一般的要因] 良好な居住環境を形成しているため、東灘区内の住宅地の地価は山麓を除き上昇基調にある。									
	標準地番号		-		公示価格		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。									
②変動率		年間	+5.2%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動は無い。												

鑑定評価書（令和 6 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, 81,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 411,000 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 6 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 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 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 8 日 提出
東灘（県） - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社いずみプレーザルオフィス
東灘（県） - 6	兵庫県	兵庫県第 3 分科会	氏名	不動産鑑定士 小林照幸

鑑定評価額	136,000,000 円	1㎡当たりの価格	572,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	440,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市東灘区岡本 9 丁目 1 3 番 6 「岡本 9-3-4」				②地積 (㎡)	238	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) 土砂災害警戒区域						
	1:1.5	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	南 11m 市道	水道 ガス 下水	阪急岡本 1km								
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 100 m、南 20 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 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡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 1.1 m 市道	交通施設	阪急岡本駅西 1km	法令規制	1 低専 (50, 100) 土砂災害警戒区域					
	⑤地域要因の将来予測	中規模の一般住宅が多い住宅地域として熟成しており、今後とも良好な住環境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 +3.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	572,000 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	同一需給圏は主に阪急神戸本線沿線を中心とした閑静な優良住宅地域である。需要者は阪神間の富裕層及び不動産開発業者等を中心とする。ブランド力があり、供給も限られた嗜好性の高い住宅地であることから、総じて売り手市場が続いている。地価は優良物件を中心に底堅く推移している。需要の中心価格帯は 1 億円前後である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が多い優良住宅地域であり、収益目的の取引は見られず、自用目的が中心である。事業採算性の観点から、収益価格の試算は困難であるので、収益還元法は適用しない。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する規範性をもつ事例を採用し、市場性を反映し、実証性を有すると思料される。よって比準価格を標準に、周辺の標準地及び指定基準地価格との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	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	-3.0
	神戸東灘 - 2	公示価格	[101.0] 100	100 [100]	100 [109.0]	[103.0] 100	572,000		街路	0.0	交通	+7.0	環境	+2.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	東灘（県） - 15	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	-1.0
	前年指定基準地の価格	598,000 円/㎡	[102.0] 100	100 [100]	100 [110.2]	[103.0] 100	570,000		街路	0.0	交通	+7.0	環境	+1.0
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 住環境良好な東灘区では住宅地需要は旺盛で、需給はタイト、地価は上昇傾向にて推移している。									
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 555,000 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] 環境に恵まれた山手の甲南大学周辺の文教地区。優良な住宅地としての地位を当面維持すると思料する。									
	②変動率		年間 +3.1 %	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6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, 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, 94,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 470,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 370,000 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) 公示価格とした (Comparison table), (9) 指定基準地からの検討 (Comparison table), (10) 対象基準地の前年の検討 (Change factors).

鑑定評価書（令和 6 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）, -9, 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, 91,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 440,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 330,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison), (4) 対象基準地の個別的要因 (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), (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's standard price, etc.).

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	73,000,000 円	1㎡当たりの価格	415,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月2日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	320,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	基準方位北 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	415,000 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、自用目的の個人を中心とし、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価格7,000から7,500万円程度である。										
(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り、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史料する。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 <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 +3.0 交通 +1.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸東灘 - 4					414,000					
	公示価格 490,000 円/㎡	[102.7] / 100	100 / [100]	100 / [121.7]	[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 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 -17.0 行政 0.0 その他 0.0
	東灘（県） - 14					414,000					
	前年指定基準地の価格 334,000 円/㎡	[104.8] / 100	100 / [100]	100 / [84.6]	[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 価格変動要因の		[一般的要因] 良好な居住環境を形成しているため、東灘区内の住宅地の地価は山麓を除き上昇基調にある。 [地域要因] 特に地域要因の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格 394,000 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 +5.3 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 6 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, 63,400,000 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, (7) [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 235,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple 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, (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6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: 東灘（県） - 12 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 (21,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (207,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和6年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和6年7月3日), (6) 路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率 (165,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和6年6月20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 multiple sections: (1) 基準地 (Location: 神戸市東灘区青木2丁目251番15, Shape: 1:2, etc.), (2) 近隣地域 (Area: 東 50m, 西 50m, 南 80m, 北 20m, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification reasons), (8) 規格外の価格 (Price table with 10 columns: 代表標準地, 時点修正, 標準化補正, etc.), (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 (Review of previous year standard prices, etc.)

鑑定評価書（令和6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, 桃山不動産鑑定. Row 1: 東灘（県）, -13, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三宅裕江

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 285,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 225,000 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, (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 table), (9) 指定基準地からの検討 (Comparison table), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Price change analysis)

鑑定評価書（令和6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, 桃山不動産鑑定. Row 1: 東灘（県）, -14, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三宅裕江.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 54,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 350,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 270,000 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 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Reasons for adjustment), (8) 公示価格とした (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price).

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	201,000,000 円	1㎡当たりの価格	610,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月2日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	510,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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			
	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(60,150)準防 (その他)(70,150)			
(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	基準方位北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	610,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	393,000 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いが、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60万円/㎡前後程度である。										
(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、土地価格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、代表標準地価格の変動状況等の検討を踏まえ、市場性の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 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	公示価格 604,000 円/㎡	[101.0] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	610,000				
(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 598,000 円/㎡		③価格変動要因		[一般的要因] 引き続き、東灘区内の住宅地の地価は山麓を除き上昇基調にある。				
	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 604,000 円/㎡				[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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
②変動率		年間 +2.0%	半年間 +1.0%								

鑑定評価書（令和6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）, -16, 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, 32,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 327,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 255,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison Methods), (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 Reasoning), (8) 規準とした価格 (Standard Price), (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6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 2: 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 (71,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (252,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 195,000 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 4 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: 当該地域は中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変動も認められないため、今後も現況のまま安定的に推移していくものと予想される。

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

(6) 市場の特性: 同一需給圏は主にJR東海道本線、阪神電鉄本線沿線等で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。需要者の大半は神戸市及び阪神間諸都市の居住者である。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、取引の中心は自用目的である。また、収益価格は試算の過程において想定要素が多く規範性にやや劣る点は否めない。

Table with 10 columns: (8) 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

Table with 10 columns: (9) 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

Table with 4 columns: (10) 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 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 8 日 提出
東灘（県） - 18 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社いずみプレーザルオフィス
東灘（県） - 18	兵庫県	兵庫県第 3 分科会	氏名	不動産鑑定士 小林照幸

鑑定評価額	76,800,000 円	1㎡当たりの価格	471,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	360,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 24 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	神戸市東灘区御影山手 2 丁目 1 8 8 番「御影山手 2 - 8 - 6」				②地積 (㎡)	163 ()	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 (60, 150) 準防 (その他) (70, 150)						
	1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅の多い閑静な住宅地域	西 6m 市道	水道 ガス 下水	阪急御影 750m								
(2) 近隣地域	①範囲	東 75 m、西 35 m、南 80 m、北 0 m				②標準的使用		低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 ほぼ長方形												
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	阪急御影駅北西 750m	法令規制	1 低専 (70, 150) 準防					
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅の多い閑静な住宅地域である。今後とも安定した住居環境を形成していくものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	471,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	333,000 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、阪急電鉄神戸本線沿線の中規模の住宅地域である。この地域の住民は中流以上で、社会的階層が優れ、知名度の高い住宅地を形成している。需要者は神戸市及び阪神間諸都市の居住者が大半を占める。市場の動向については、コロナ禍の下にあっても需要に格別陰りは見られないまま堅調に推移、その後も強含みで推移している。需要の中心価格帯は 75000~80000 万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が中心の閑静な住宅地であり、周辺にはマンション等の収益物件も見られるが、自用目的での取引が中心である。収益価格は試算の過程に多くの想定要素を含み規範性がやや劣る。比準価格は、同一需給圏内の類似地域等に所在する事例を収集し得、市場性を反映した実証的な価格である。よって、周辺の標準地及び指定基準地価格からの検討を踏まえその均衡にも留意したうえ、比準価格を重視し、収益価格を参考に留めて、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	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
	標準地番号	神戸東灘 - 2							修正	交通	0.0	交通	+4.0	
	公示価格		[101.0]	100	100	[100]	469,000	画地	環境	0.0	環境	+24.0		
	599,000 円/㎡		100	[100]	[129.0]	100		行政	行政	0.0	行政	0.0		
								その他	その他	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	地域要因	街路	+2.0
	東灘（県） - 15								修正	交通	0.0	交通	+4.0	
	前年指定基準地の価格		[102.0]	100	100	[100]	471,000	画地	環境	0.0	環境	+22.0		
	598,000 円/㎡		100	[100]	[129.4]	100		行政	行政	0.0	行政	0.0		
								その他	その他	0.0	その他	0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 住環境良好な東灘区では住宅地需要は旺盛で、需給はタイト、地価は上昇傾向にて推移している。									
	■継続 □新規		形成要因		[地域要因] 環境良好な山手の住宅地域で、東灘区の優良な住宅地として、現況の地位を維持するものと思料する。									
	前年標準価格 457,000 円/㎡		要因		[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 +3.1 %	半年間 %											

鑑定評価書 (令和 6 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, 61,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 533,000 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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 410,000 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) 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	桃山不動産鑑定
東灘（県） 5-2	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 三宅裕江

鑑定評価額	72,600,000 円	1㎡当たりの価格	631,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月]	490,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6年6月17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1丁目34番3「田中町1-9-5」				②地積 (㎡)	115	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 (80,300) 準防 (その他) (90,300)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 15m、西 25m、南 20m、北 30m				②標準的使用	中層店舗兼事務所地				
	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。			
	④地域的特性	特記事項	街路	8m市道	交通施設	J R 摂津本山駅南 130m	法令規制	近商 (90,300) 準防			
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地					(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	645,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
	収益還元法	収益価格	478,000 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で、各沿線の主要駅から徒歩圏に位置する商業地域及び商住混在地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁を有する中小規模の事業者、法人等である。J R 東海道本線沿線の駅周辺の商況は好調であり、立地条件の良さと稀少性により需要は安定している。区内の商業地の取引件数は限られ、取引があっても需要者の属性及び業種、画地規模等により取引単価に開差があり、市場の中心価格帯は見出し難い状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の商業地の取引事例を複数採用し、市場の実態を反映した価格が試算された。一方、収益価格は市場の特性を反映した理論的な価格であるが、想定要素を多数含むため精度がやや劣る。本件基準地の立地、規模等を考慮すると、需要者は収益性を考慮しつつも類似不動産の取引価格を重視して取引を行うものと推察される。したがって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地等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 <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	地域要因	街路 +3.0
	標準地番号 神戸東灘 5-5	[101.9] / 100	100 / [100]	100 / [88.5]	[100] / 100	633,000	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	交通 +1.0
(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
	東灘（県） 5-1	[106.6] / 100	100 / [100]	100 / [85.0]	[100] / 100	627,000	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 594,000 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] 物価上昇の影響を受けつつも、東灘区の不動産市場における需給動向は、住宅地及び商業地ともに堅調である。					
	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] 店舗、マンション等が混在する商業地域であり、地域要因に特筆すべき変動はない。					
	標準地番号 -		公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間 +6.2%	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） 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	116,000,000 円	1㎡当たりの価格	603,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月2日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	460,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月28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 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	2.8 m 国道	交通施設	J R 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	612,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	438,000 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繁華性の高い商業地域で、その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、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、信頼性は高いと思料する。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 <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 -8.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸東灘 5-1	公示価格 540,000 円/㎡	[101.7] 100 [100]	100 [100]	100 [91.1]	[100] 100	603,000				
(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 -4.0 交通 -2.0 環境 -1.0 行政 -5.0 その他 0.0
	東灘（県） 5-1	前年指定基準地の価格 500,000 円/㎡	[106.6] 100 [100]	100 [100]	100 [88.5]	[100] 100	602,000				
(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 568,000 円/㎡		③ 価格変動要因の 形成要因	[一般的要因] 良好な居住環境を形成しているため、東灘区内の住宅地及び背後の商業地の地価は上昇基調にある。					
	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		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特段の変動は見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間 +6.2 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和6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） 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, 201,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 467,000 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6年1月] 路線価又は倍率, (8) 360,000 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, (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	735,000,000 円	1㎡当たりの価格	89,000 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24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	阪神住吉駅南西 1.1 km	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・倉庫地とも工業地の需要は旺盛であり、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	89,000 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、近畿圏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、自社工場及び倉庫等を中心とする工業地域に所在している。当該地域は臨港地区（細区分：工業港区）に指定されているため、賃貸用不動産の供給が制限されていることもあり、賃貸市場は成立していないものと判断し、収益還元法の適用は断念した。このようなことから、複数の取引事例から試算され市場の実態を反映した比準価格を標準に、公示価格を標準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	神戸東灘 9-2	②時点修正	[106.2] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [97.9]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	89,000	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 -2.0 交通 -3.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	82,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] 100	③標準化補正	100 []	④地域要因の比較	100 []	⑤個別的要因の比較	[] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	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/㎡															
(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 前年標準価格 79,000 円/㎡		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及び配送等の効率化が見込める立地条件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] 流通業務用地に対する需要は相変わらず根強く、工場用地の需要も堅調である。臨海部の立地条件の良い工業地の需要は旺盛である。 [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	<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	+12.7 %	半年間	%													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桃山不動産鑑定
東灘（県） 9-2	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 三宅裕江

鑑定評価額	166,000,000 円	1㎡当たりの価格	201,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月]	150,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6年6月17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						
(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。				
	④地域的特性	特記事項	街路	8m市道	交通施設	阪神石屋川駅南西 700m	法令規制	準工 (70,200) 準防				
(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	201,000 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存する臨海部の工業地域一帯である。需要者は京阪神の市場を対象とした中小規模資本の事業所等が中心である。消費地に近く、道路の系統及び連続性が良好な地域であり、物流施設関連の利用も可能なことから需要が増大しており、地価は上昇傾向で推移している。工業地の取引件数は限られ、取引があっても需要者の属性及び業種、画地規模等により取引単価に開差があり、市場の中心価格帯は見出し難い状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件基準地は事業収益の観点から賃貸用建物を想定することが非現実的であるため、収益還元法は適用しなかった。近隣地域は自用目的の取引が中心であり、代替性を有する類似不動産の取引価格水準を指標として土地価格が形成されるものと思料する。したがって、複数の取引事例から算定され、市場性を反映した比準価格を採用し、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	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 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸灘 9-1	公示価格	[104.4] 100	100 [100]	100 [96.0]	[100] 100	201,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 185,000 円/㎡		③価格変動要因	[一般的要因] 旺盛な物流用地需要に対して供給不足の状況が続いており、東灘区の工業地の地価は上昇基調で推移している。						
	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]	倉庫・配送センター等の事業所を主として、住居系用途の利用も見られる臨海部の工業地域であり、地域要因に特筆すべき変動はない。					
②変動率		年間 +8.6%	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								