

鑑定評価書（平成 28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, (有) 近藤総合鑑定所, 東灘（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 近藤 久男, 鑑定評価額, 32,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 182,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 28年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 28年 7月 7日, (6) 路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 145,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 28年 7月 1日, (5) 価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (3) 鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 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, (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) 前年標準価格等の検討

鑑定評価書（平成 28 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） -2, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 上田節夫, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 31,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 150,000 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

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, (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	
東灘（県） -3	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小林昌三	印

鑑定評価額	53,300,000 円	1㎡当たりの価格	335,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	260,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 12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)		
	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 15m、西 15m、南 20m、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	特になし	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 (60,300) 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	335,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	214,000 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、J R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。需要者は圏内の居住者が大半を占める。最寄駅から比較的近く、生活利便性及び住環境等も良好で需要は底堅く、需給関係は安定している。なお、土地は標準地と同程度の規模で総額5,000万円～5,500万円弱程度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	一般住宅の中に共同住宅等が見られる住宅地域に存するが、取引は居住の快適性が重視される自己所有目的が中心であり、市場参加者は取引価格を指標に価格決定するのが一般的である。又、収益価格は土地価格に見合う賃料水準が形成されていないためやや低位に試算されたと判断される。よって、比準価格を中心に収益価格を参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、代表標準地及び指定標準地から検討した価格とも均衡を得ていると判断した。										
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.0 交通 -1.0 環境 +5.0 行政 -7.0 その他 0.0
	公示価格 304,000 円/㎡	[101.3] / 100	100 / [103.0]	100 / [91.8]	[103.0] / 100	335,000					
(9) 指定標準地からの検討	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 -5.0 交通 -1.0 環境 +5.0 行政 -7.0 その他 0.0
	前年指定標準地の価格 300,000 円/㎡	[102.7] / 100	100 / [103.0]	100 / [91.8]	[103.0] / 100	336,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 325,000 円/㎡		③価格形成要因の	[一般的要因] 金融緩和や各種経済対策の効果もあって、景気は持ち直しており、東灘区の住宅地需要は底堅く、需給関係は安定している。					
	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] 生活利便性、住環境に優れており、地価はやや上昇傾向で推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動は無い。					
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	はまもと不動産鑑定
東灘（県） - 4	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 濱本佳子 印

鑑定評価額	72,300,000 円	1㎡当たりの価格	365,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	285,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 1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	神戸市東灘区住吉山手2丁目1815番3 「住吉山手2-6-11」				②地積 (㎡)	198	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (その他)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1:1.5	住宅 W2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西4m市道	水道 ガス 下水	阪急御影 430m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 100 m、南 50 m、北 100 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 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	基準方位 北 4 m市道	交通施設	阪急御影駅 東 430m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として熟成しており、一部画地の細分化が見られるものの現状の環境下で推移するものと予測する。東灘区内でも選好度の高い地域であり、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	370,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	255,000 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東海道本線沿線等で神戸市及び阪神間の各都市に存する良好な住環境を有する住宅地の圏域である。需要者は圏内の居住目的の個人富裕層を中心とし、圏外からの転入も見られる。東灘区内でも選好度が高く、優良物件に対する需要は堅調である。市場の中心価格帯は、対象基準地と同規模の土地で7,000万円程度であり、戸建分譲の場合には画地の細分化により総額を抑える傾向も見られる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、自用目的の個人が取引の中心となっている。周辺には賃貸物件も散見されるが、公法上の規制から収益物件としての投資採算性は低く収益価格はやや低位に求められた。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思考する。以上より、市場の実態を反映する比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、代表標準地との均衡に留意し鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格	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	地域要因	街路 +5.0
	東灘 - 10		[101.1]	100	100	[100]	362,000		交通 0.0	環境 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地	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 +5.0
	前年指定基準地の価格	510,000 円/㎡	[103.9]	100	100	[100]	365,000		交通 0.0	環境 +33.0	行政 +3.0	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] 雇用・所得環境が改善し、景気は回復基調にある。不動産需給関係も改善しているが、選好性による二極化が進行している。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 355,000 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"/> 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] 戸建住宅を中心とする住宅地域として熟成しているが、画地の細分化が見られる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率		年間 +2.8 %	半年間 %									

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） -5	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	57,300,000 円		1㎡当たりの価格	308,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	235,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 23 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			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,200) 準防 (その他) (60,160)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 15 m、北 15 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 14.0 m、奥行 約 13.5 m、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 4 m 市道	交通施設	阪神魚崎駅 北方 650m	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	308,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	198,000 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、阪神電鉄本線、JR東海道本線及び阪急神戸本線の各沿線で、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、神戸市及び阪神間諸都市の居住者のほか、全国的に有名な学校も近くにあるため、圏外からの転入需要も見られる。市場動向については需要が堅調で地価は強含みで推移している。190㎡の土地で総額5900万円程度の物件が需要の中心であるが、数は少ないものの新築建売住宅は画地を細分化して総額を抑える傾向がある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内には賃貸マンションも見られるが戸建住宅が中心であり、収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域に存するため、地価水準に見合う賃料は收受できず、収益価格は低位に試算されたものとする。調整に当たっては、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考程度に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、この価格は代表標準地価格の変動状況を踏まえた価格とも均衡を得ており、妥当なものと判断する。										
(8) 公示価格としての標準価格	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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 東灘 -5					308,000		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	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] 東灘区の人口は直近で微増から微減に転じたが、利便性と住環境を備えた住宅地に対する需要は根強く、地価は総じて上昇している。							
	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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	前年標準価格 300,000 円/㎡		[地域要因] 東灘区では中位の上に位置付けられる住宅地域で、平坦な地勢を好む堅調な需要に支えられ、地価は上昇基調で推移している。							
	標準地番号 東灘 -5 公示価格 304,000 円/㎡	② 変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	年間 +2.7%	半年間 +1.3%									

鑑定評価書（平成 28 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, 株式会社ミエコー不動産鑑定事業部. Includes address details for 東灘 (区) -6, 兵庫県 兵庫第3分科会, 氏名 金子 修二, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 117,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 490,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 380,000 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) 基準地, (2) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, (3) ②地積, (4) ③形状, (5) ④敷地の利用の現況, (6) ⑤周辺の土地の利用の状況, (7) ⑥接面道路の状況, (8) ⑦供給処理施設状況, (9) ⑧主要な交通施設との接近の状況, (10) ⑨法令上の規制等.

Table with 5 columns: (1) 近隣地域, (2) ①範囲, (3) ②標準的使用, (4) ③標準的画地の形状等, (5) ④地域的特性, (6) 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, (6) 市場の特性.

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.

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 年標準価格等の前.

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 年標準価格等の前.

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 年標準価格等の前.

鑑定評価書（平成 28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, 株式会社小林エステイト. Includes 東灘（県）, 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: 77,000,000 円, 1㎡当たりの価格: 385,000 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. Includes 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 6月 12日, 更地としての鑑定評価, 平成 28年 7月 5日, 正常価格, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 300,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 10 main rows: (1) 基準地, (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. Includes 神戸市東灘区本山北町5丁目423番5, 200 (㎡), 1低専(60,150)準防, 東 35m, 西 0m, 南 25m, 北 30m, 低層住宅地, 取引事例比較法, 比準価格 385,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 232,000 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡, 同一需給圏は、J R東海道本線、阪急電鉄神戸本線沿線の、概ね神戸市及び阪神間諸都市の圏域に存する住宅地域。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (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. Includes 東灘 -6, [101.9]/100, 100/[100], 100/[138.0], [100]/100, 384,000.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地, (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. Includes 東灘（県） -15, [103.9]/100, 100/[100], 100/[138.0], [100]/100, 384,000.

Table with 10 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (1) 対象基準地の検討, (2) 変動状況, (3) 一般的要因, (4) 地域要因, (5) 個別的要因. Includes 前年標準価格 372,000 円/㎡, 金融緩和や各種経済対策の効果もあって、景気は持ち直しており、東灘区の住宅地需要は底堅く、需給関係は安定している。

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） - 8	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	93,300,000 円	1㎡当たりの価格	282,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	220,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 1 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	神戸市東灘区本庄町1丁目18番2「本庄町1-10-20」				②地積 (㎡)	331	⑨法令上の規制等 1 住居 (60,200) 準防 (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	J R 甲南山手 450m	
	1:1.5	共同住宅 RC 5	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水			

(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 60 m、南 20 m、北 20 m				②標準的使用	中低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 320 ㎡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	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	J R 甲南山手駅 南東 450m	法令規制 対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域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やや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	中低層住宅地		(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	282,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	189,000 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、J R 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。J R 甲南山手駅徒歩圏内で、一般住宅、分譲・賃貸マンションも混在しており需要は比較的堅調である。基準地と同規模程度であれば土地は総額 9 5 0 0 万円程度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	J R 甲南山手駅に近い自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、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やや低位に試算された。よって標準地及び指定基準地との比較検討を踏まえて比準価格を重視し、収益価格を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 +2.0
	標準地番号 東灘 - 12					280,000		交通 0.0	交通 0.0	環境 +8.0	行政 0.0
	公示価格 305,000 円/㎡	[101.2] / 100	100 / [100]	100 / [110.2]	[100] / 100		行政 0.0	行政 0.0	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 東灘 (県) - 5	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0
	前年指定基準地の価格 300,000 円/㎡	[102.7] / 100	100 / [103.0]	100 / [106.2]	[100] / 100	282,000		交通 0.0	交通 -2.0	環境 +14.0	行政 -2.0
							画地 +3.0	行政 0.0	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	東灘区は東側は芦屋市と隣接し、住環境の良い住宅地を中心に土地需要は底堅い。ただし E U 問題が地価に与える影響は不透明である。
	前年標準価格 274,000 円/㎡			[地域要因]	特に地域要因の変動はない。
	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			[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 +2.9 %	半年間 %		

鑑定評価書（平成 28 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, (有)近藤総合鑑定所. Includes details for 東灘 (県) -9, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 近藤 久男, 印.

鑑定評価額: 73,200,000 円, 1㎡当たりの価格: 352,000 円/㎡

1 基本的事項. Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成 28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

(1) 基準地. 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.

(2) 近隣地域. Table with 5 columns: 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.

(3) 最有効使用の判定. Table with 4 columns: 判定, 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. Table with 4 columns: 取引事例比較法, 比準価格, 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.

(6) 市場の特性. Text describing the market characteristics in the area, mentioning JR Tokaido and San'yū lines.

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Text explaining the adjustment and verification of the estimated price.

(8) 公示価格. Table with 10 columns: 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, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

(9) 指定基準地. Table with 7 columns: 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.

(10) 対前年標準価格等の前. Table with 4 columns: ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③変動状況, ④一般的要因, ⑤地域要因, ⑥個別的要因.

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） - 10	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	59,000,000 円	1㎡当たりの価格	335,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	265,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 1 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	神戸市東灘区本山中町 2 丁目 3 4 番 2 「本山中町 2 - 6 - 2 4」				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		
	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 W 2	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	特になし	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 (60, 200) 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、地域内に格別の変動要因がないので当分の間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	335,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	214,000 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、J R 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。J R 甲南山手駅徒歩圏内で街路も整然としており需要は比較的堅調である。基準地と同規模程度であれば土地は総額 6 0 0 0 万円弱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	J R 甲南山手駅から徒歩圏の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、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やや低位に試算された。よって標準地及び指定基準地との比較検討を踏まえて比準価格を重視し、収益価格を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 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 東灘 - 4					335,000					
(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 -7.0 行政 -2.0 その他 0.0
	東灘（県） - 5					335,000					
(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 324,000 円/㎡		③ 価格形成要因の						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[一般的要因] 東灘区は東側は芦屋市と隣接し、住環境の良い住宅地を中心に土地需要は底堅い。ただし E U 問題が地価に与える影響は不透明である。 [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。						
	② 変動率	年間 +3.4 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 28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, (有)近藤総合鑑定所, 東灘(県) -11, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 近藤 久男, 印, 鑑定評価額, 51,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 248,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 28年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 28年 7月 7日, (6)路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 195,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 28年 7月 1日, (5)価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (3)鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 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	19,200,000 円	1㎡当たりの価格	186,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	145,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 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) (60, 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					
	1:2	住宅 S 2	一般住宅、マンションが混在する国道43号背後の住宅地域	北東4m市道	水道ガス下水	阪神青木450m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 80 m、北 20 m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.5 m、奥行 約 13.5 m、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 4 m市道	交通施設	阪神青木駅 南東 450m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は国道43号背後の住宅地域で、一般住宅、マンションが混在する住宅地域として熟成しており、当分の間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	186,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	124,000 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。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1900万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、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やや低位に試算された。よって標準地及び指定基準地との比較検討を踏まえて比準価格を重視し、収益価格を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	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 +5.0 交通 -6.0 環境 +12.0 行政 +2.0 その他 0.0
	標準地番号 東灘 - 9					186,000					
	公示価格 209,000 円/㎡	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[112.8]}$	$\frac{[100]}{100}$						
(9) 指定基準地	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 +65.0 行政 0.0 その他 0.0
	東灘（県） - 5					185,000					
	前年指定基準地の価格 300,000 円/㎡	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[161.7]}$	$\frac{[100]}{100}$						
(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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 東灘区は東側は芦屋市と隣接し、住環境の良い住宅地を中心に土地需要は底堅い。ただしE.U問題が地価に与える影響は不透明である。 [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	185,000 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 +0.5 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 28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, 株式会社小林エステイト. Row 1: 東灘（県）, -13, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小林昌三, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 238,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 195,000 円/㎡, 倍, 倍率種別, 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 rows. (1) 基準地: 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. (2) 近隣地域: 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. (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) 公示価格を標準とした: 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. (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. (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, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率, ③価格形成要因の状況.

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） - 14	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	46,000,000 円		1㎡当たりの価格	297,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	235,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 23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	神戸市東灘区本山南町3丁目34番「本山南町3-7-17」				②地積 (㎡)	155	⑨法令上の規制等	1中専 (60,200) 準防 (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							
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 20 m、南 60 m、北 5 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 15.0 m、規模 150 ㎡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	基準方位 北 11 m市道	交通施設	阪神青木駅 北東方 800m	法令規制	対象基準地と同じ				
(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	297,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因								
	収益還元法	収益価格	191,000 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、鉄道各沿線の神戸市東部から西宮市にかけての標準住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に居住し、大阪市や神戸市中心部の事業所に勤務する会社員であるが、同一需給圏外からの転入需要もある。特筆すべき変動要因はないが、東灘区の住宅地は従来から根強い人気があり需要は堅調である。中心となる価格帯は150㎡の土地で4500万円程度、新築の戸建住宅は5000万円程度であるが、注文建築の需要は比較的少ない。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内には賃貸マンション等も見られるが戸建住宅が中心であり、収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域に存するため、地価水準に見合う賃料は収受できず収益価格は低位に試算されたものとする。調整に当たっては、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考程度に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、この価格は指定基準地からの検討を行った比準価格とも均衡を得ており、妥当なものとする。												
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0	
	東灘 - 13		[101.3] / 100	100 / [101.0]	100 / [104.0]	[100] / 100	295,000		街路 0.0	交通 +4.0	環境 +1.0	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	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 -6.0	
	前年指定基準地の価格	300,000 円/㎡	[102.7] / 100	100 / [103.0]	100 / [100.5]	[100] / 100	298,000		街路 0.0	交通 +2.0	環境 +7.0	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 □新規		③価格変動要因の		[一般的要因] 東灘区の人口は直近で微増から微減に転じたが、利便性と住環境を備えた住宅地に対する需要は根強く、地価は総じて上昇している。						
	前年標準価格		290,000 円/㎡		[地域要因]		東灘区では中位に位置付けられる住宅地域で、平坦な地勢を好む堅調な需要に支えられ、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		-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
公示価格		円/㎡		②変動率		年間 +2.4 % 半年間 %							

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） -15	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	175,000,000 円	1㎡当たりの価格	530,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	430,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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)
	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 20 m、西 70 m、南 60 m、北 30 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 13.0 m、奥行 約 26.0 m、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 8 m市道	交通施設	阪急岡本駅 南西 380m	法令規制	対象基準地と同じ
(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	530,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	318,000 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、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。当地域の様に住環境の特に良い地域は需要が強く、画地規模によって異なるが500千円/㎡から550千円/㎡程度（総額7千万円程度から2億円程度）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、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、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やや低位に試算された。よって比準価格を重視し、収益価格を参考として鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input 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 0.0
	東灘 -6					530,000		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[101.9] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100		行政 0.0	画地 0.0	その他 0.0		
	520,000 円/㎡						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 0.0
	-							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
	円/㎡						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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的な要因]	東灘区は東側は芦屋市と隣接し、住環境の良い住宅地を中心に土地需要は底堅い。ただしE.U問題が地価に与える影響は不透明である。
	■継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>			[地域要因]	住環境、生活利便性共に極めて良好な地域で、また、最寄駅から徒歩圏内にあり根強い人気がある。
	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			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	前年標準価格	510,000 円/㎡			
	代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>				
	標準地番号	東灘 -6			
	公示価格	520,000 円/㎡			
	②変動率	年間 +3.9%	半年間 +1.9%		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ミエコー不動産鑑定事業部
東灘（県） -16	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 金子 修二 印

鑑定評価額	28,600,000 円	1㎡当たりの価格	286,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	230,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 1 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	神戸市東灘区森北町4丁目132番「森北町4-4-30」				②地積 (㎡)	100	⑨法令上の規制等	1 低専 (60, 150) 準防 (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					
	2:1	住宅 W2	中規模一般住宅の多い古くからの住宅地域	南東4m市道	水道 ガス 下水	J R 甲南山手 220m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 0 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 14.0 m、奥行 約 7.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 4 m市道	交通施設	J R 甲南山手駅 北方 220m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅の多い古くからの住宅地域として成熟しており、J R 甲南山手駅の開設により接近性が改善されたが、地域要因に格別の変動はなく、今後も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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	286,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	209,000 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 J R 東海道本線以北ないし阪急神戸本線沿線の住宅地域である。需要者は主に阪神間諸都市への通勤居住者である。市場の需給動向としては、阪神間山手の住宅地への指向性は根強く、地価は上昇傾向にある。需要の中心価格帯は 25000 ~ 30000 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	中規模一般住宅の多い古くからの住宅地域で、収益目的の取引は少なく貸家は散見される程度で、自用目的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、比準価格を重視し、収益価格を参考に留めて、更に標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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 <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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -5.0 環境 -9.0 行政 -3.0 その他 0.0
	標準地番号 東灘 -14					286,000					
(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 +5.0 交通 -1.0 環境 +82.0 行政 0.0 その他 0.0
	東灘 -15					286,000					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 282,000 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[一般的要因]	東灘区は住環境が良好なため、地価は全般的に上昇傾向にあるが、郊外部は依然として低調で、二極化している。					
	②変動率 年間 +1.4% 半年間 %				[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。						

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
東灘（県） -17	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 上田節夫 印

鑑定評価額	62,800,000 円	1㎡当たりの価格	222,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	175,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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	神戸市東灘区魚崎西町4丁目257番 「魚崎西町4-8-13」				②地積 (㎡)	283	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防 (その他) (60,160)		
	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					
	1.5:1	住宅 W1	中小規模の一般住宅が多い住宅地域	北4m市道	水道 ガス 下水	阪神魚崎 300m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 15 m、北 20 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 14.0 m、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	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は東灘区南部の中小規模の一般住宅が多い住宅地域であり、今後も現況を維持し推移していくものと予想される。地価は強含みで推移している。									
(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	222,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	152,000 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。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が、外部からの転入も期待される。東灘区の一般的な住宅地として価格水準は中低位にあり、需給は堅調に推移して、地価は強含みで推移している。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もとに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。収益価格は、付近のアパートなどでは地主経営なども多く、適切な収益性を反映しづらいところがある。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、収益価格を勘案のうえ、指定基準地及び近隣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) 公示価格としての	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 +1.0 交通 -2.0 環境 +7.0 行政 +1.0 その他 0.0
	標準地番号 東灘 -7					221,000					
(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 -3.0 環境 +36.0 行政 0.0 その他 0.0
	東灘 -5					221,000					
(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		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 低金利等により東灘区内の住宅地の地価は概ね堅調に推移している。						
	前年標準価格 217,000 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。						
	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	年間	半年間							
			+2.3 %	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ミエコー不動産鑑定事業部
東灘（県） -18	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 金子 修二 印
鑑定評価額	66,800,000 円	1㎡当たりの価格	410,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	320,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 1 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	神戸市東灘区御影山手2丁目188番「御影山手2-8-6」				②地積 (㎡)	163	⑨法令上の規制等	1 低専 (60, 150) 準防 (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					
(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 北西方 750m	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	410,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	287,000 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。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、需要は堅調であり、地価は強含みで推移している。需要の中心価格帯は60000～70000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、比準価格を重視し、収益価格を参考に留めて、更に標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -6.0 環境 -5.0 行政 -3.0 その他 0.0
	標準地番号 東灘 -10					408,000					
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +4.0 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 東灘 -15					409,000					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 402,000 円/㎡		③ 価格変動状況						
	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 -		[一般的要因] 東灘区は住環境が良好なため、地価は全般的に上昇傾向にあるが、郊外部は依然として低調で、二極化している。						
	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 +2.0%	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（平成 28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, 株式会社小林エステイト. Includes address details for 東灘 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (147,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (272,000 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns detailing site characteristics, neighborhood, and valuation methods.

Table (8) showing price adjustment and valuation method details, including columns for standard price, correction factors, and comparison ratios.

Table (9) showing the check of the designated standard price, including columns for designated price, correction factors, and comparison ratios.

Table (10) showing the check of the target standard price, including columns for target price, correction factors, and comparison ratios.

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） 5-1	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	42,600,000 円		1㎡当たりの価格	370,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	290,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 1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	神戸市東灘区御影中町3丁目9番1 「御影中町3-1-19」				②地積 (㎡)	115	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 準防 (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	阪神御影 120m										
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 30 m、北 100 m				②標準的使用	中層店舗兼住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 115 ㎡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	8 m市道	交通施設	阪神御影駅北 120m	法令規制	対象基準地と同じ								
(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	381,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	335,000 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、JR東海道本線、阪神電鉄本線等で、阪神間諸都市の圏域に存する近隣商業地域。需要者の属性は同一需給圏に地縁性を持つ個人事業者または中小企業である。当地域は西側の御影クラスセ開業からの賑わいは落ち着いてはいるが、需要は比較的底堅い。基準地と同規模程度であれば土地は総額4300万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	阪神御影駅に近く自用目的の店舗等と賃貸物件が混在する商業地域である。比準価格については同一需給圏内の類似地域内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。収益価格は商業地については重視されるべきであるが、一部想定事項を含みその精度は比準価格に劣る。よって標準地及び指定基準地との比較検討を踏まえて比準価格を重視し、収益価格を参考として鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	東灘 5-4	②時点修正	[102.0] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [109.2]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	369,000	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 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	395,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	東灘（県） 5-3	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [95.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	368,000	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	353,000 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 357,000 円/㎡		③ 変動状況		東灘区は住環境の良い住宅地を中心に土地需要は底堅いが、商業地は「核」がなく、大阪梅田や阪西西宮との競合でやや苦戦気味である。 駅前の大規模商業施設「御影クラスセ」との相乗効果により、飲食店舗を中心に人の流れは比較的多い。 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	年間	+3.6%	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	はまもと不動産鑑定
東灘（県） 5-2	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 濱本佳子 印

鑑定評価額	53,100,000 円	1㎡当たりの価格	462,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	360,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 1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	近商 (80,300) 準防 (その他)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1:1.5	事務所 RC4	店舗、事務所、マンション等が混在する駅近くの商業地域	西8m市道	水道 ガス 下水	J R 摂津本山 130m			

(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 25 m、南 20 m、北 30 m				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 9.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 120 ㎡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 130m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	店舗、事務所、マンション等が混在する駅近くの商業地域であり、現状の環境下で推移するものと予測する。地価は上昇傾向にある。							

(3) 最有効使用の判定	中層の店舗兼事務所用地				(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	468,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	372,000 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、法人等を中心とし、纏まった画地規模であればマンションディベロッパーの市場参入も考えられる。J R 摂津本山駅に近接し、利便性が高く希少性があるため需要は堅調である。成約価格にばらつきがあり、市場の中心価格帯は見出しにくいものの、基準地規模であれば5,000~5,500万円程度である。									
-----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

(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、J R 摂津本山駅に近接し、店舗、事務所、マンション等が混在する商業地域であり、需要者は収益性を重視して取引すると考えられるが、試算の過程に想定要素を含むため規範性はやや劣る。比準価格は東灘区内の商業地の事例を収集しており、その信頼性は高いものと思料する。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、代表標準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。									
-----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	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 +4.0
	標準地番号 東灘 5-1					460,000		交通 0.0	環境 -6.0	行政 +5.0	その他 0.0
	公示価格 436,000 円/㎡	[101.8 / 100]	[100 / 100]	[100 / 96.5]	[100 / 100]		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	地域要因	街路 0.0
	東灘（県） 5-3					457,000		交通 0.0	環境 -17.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 353,000 円/㎡	[100 / 100]	[100 / 100]	[100 / 77.2]	[100 / 100]		行政 0.0	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	景気の緩やかな回復から企業の投資意欲も持ち直しており、商業地の需給関係も改善しているが、選好性による二極化が進行している。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討			[地域要因]	J R 摂津本山駅の橋上駅舎の完成等により周辺地域の利便性が向上している。							
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号		公示価格	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
②変動率	年間 +2.7 %	半年間 %										

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 東灘 (県) 5-3, 兵庫県 兵庫第3分科会, 株式会社小林エステイト.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 353,000 円/㎡. Section 1: 1 基本的事項.

Table with 4 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. Section 2: 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨.

Table with 4 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. Includes details for 神戸市東灘区甲南町3丁目340番5外.

Table with 4 columns: (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. Includes details for 取引事例比較法, 比準価格 356,000 円/㎡.

Table with 4 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討. Includes details for 代表標準地, 標準地, 公示価格 336,000 円/㎡.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes details for 前年標準価格 353,000 円/㎡, 変動率 0%.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	はまもと不動産鑑定
東灘（県） 5-4	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 濱本佳子 印

鑑定評価額	90,100,000 円	1㎡当たりの価格	467,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	370,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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	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	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 南 130m	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	474,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	377,000 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、法人等を中心とし、纏まった画地規模であればマンションディベロッパーの市場参入も考えられる。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。成約価格にばらつきがあり、市場の中心価格帯は見出しにくいものの、基準地規模であれば9,000万円程度である。										
(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、国道2号沿いに店舗、事務所を中心とし、共同住宅も見られる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と考えられるが、試算の過程に想定要素を含むため規範性はやや劣る。比準価格は広域的に幹線沿いの事例を収集しており、その信頼性は高いものと思料する。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、代表標準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。										
(8) 公示価格としての標準地	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 0.0 交通 -8.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 436,000 円/㎡	[101.8] / 100	100 / [100]	100 / [95.7]	[100] / 100	464,000					
(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 -9.0 環境 -8.0 行政 -5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 353,000 円/㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [76.4]	[100] / 100	462,000					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 455,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気の緩やかな回復から企業の投資意欲も持ち直しており、商業地の需給関係も改善しているが、選好性による二極化が進行している。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <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 +2.6 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (東灘 (県) 5-5), 提出先 (兵庫県 兵庫第3分科会), 業者名 (有) 近藤総合鑑定所, 氏名 (近藤 久男), 鑑定評価額 (157,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (365,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 28年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 28年 7月 7日), (6) 路線価 (路線価又は倍率 285,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (平成 28年 7月 1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 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等 (神戸市東灘区森南町1丁目480番), ②地積 (430), ③形状 (不整形 1:1.5), ④敷地の利用の現況 (事務所 RC4), ⑤周辺の土地の利用の状況 (中層の店舗兼マンション等が多い商業地域), ⑥接面道路の状況 (南東28m国道), ⑦供給処理施設状況 (水道ガス下水), ⑧主要な交通施設との接近の状況 (JR甲南山手 300m), ⑨法令上の規制等 (近商 (80,300) 防火 (その他) (100,300)). (2) 近隣地域: ①範囲 (東 30m, 西 40m, 南 0m, 北 20m), ②標準的使用 (中層店舗・事務所兼共同住宅地), ③標準的画地の形状等 (間口 約 16.0m, 奥行 約 25.0m, 規模 400㎡程度, 形状 ほぼ長方形), ④地域的特性 (特記 特にない, 事項 街路 2.8m国道, 交通施設 JR甲南山手駅 南東方 300m, 法令規制 近商(100,300) 防火), ⑤地域要因の将来予測 (国道2号沿いに中層の店舗兼マンション等が多い路線商業地域として熟成しており、地域要因に特段の変動要因もなく、当画は現状維持で推移するものと予測する。). (3) 最有効使用の判定 (中層店舗・事務所兼共同住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (形状 -5.0). (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法 372,000 円/㎡, 収益還元法 310,000 円/㎡, 原価法 / 円/㎡, 開発法 / 円/㎡). (6) 市場の特性 (同一需給圏の範囲は、神戸市東部の圏域に位置する、宣伝効果が見込まれる幹線道路若しくは準幹線道路沿いの商業地域である。). (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格と収益価格が乖離したが、これは本来の収益性以上の地価形成がなされていることが背景にある。). (8) 公示価格 (代表標準地 東灘 5-1, 公示価格 436,000 円/㎡, 標準化補正 [101.8/100], 地域要因比較 [100/115.9], 個別的要因比較 [95.0/100], 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 364,000, 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). (9) 指定基準地 (指定基準地番号 東灘 (県) 5-3, 前年指定基準地の価格 353,000 円/㎡, 標準化補正 [100/100], 地域要因比較 [100/92.1], 個別的要因比較 [95.0/100], 対象基準地の比準価格 (円/㎡) 364,000, 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). (10) 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 356,000 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] 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, 変動率 年間 +2.5%, 半年間 %), ③ 価格形成要因の状況 (一般的要因: 景気回復基調が強まりつつあり、不動産需要も全体的に回復傾向が継続しているが、一方で経済不透明感も増している状況にある。; 地域要因: 地域要因に特段の変動はない。主たる顧客となる背後人口は安定しており、これを背景として収益ポテンシャルを見込んだ需要は根強い。; 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	488,000,000 円		1㎡当たりの価格	59,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 23日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.4 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		
	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 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 2.1m市道	交通施設	阪神住吉駅 南西方 1.1km	法令規制	対象基準地と同じ			
	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。地域要因に特別の変動はないので、概ね現状を維持するものと予測する。									
(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	59,000 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。昨今、工場用地に対する需要は多くはないものの、流通業務用地に対する需要は増大しており、流通拠点の集約化等に見合った画地規模を有する土地の需要は旺盛で、地価は強含みで推移している。工業地域において取引される土地の画地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	対象基準地は自社工場又は倉庫等が立地する臨海工業地域にあって、中規模の自社工場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（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、市場の実態を反映する比準価格を標準に、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 -2.0 交通 -3.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 東灘 9-2	[100.4] 100	100 [100]	100 [92.2]	[100] 100	59,000					
(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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 倉庫用地に関しては流通拠点の集約化、輸送の効率化等が見込める立地条件及び画地規模を備えた土地の需要は堅調である。							
	前年標準価格 58,500 円/㎡	[地域要因] 地域要因に特別の変動はない。									
	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	[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 +0.9% 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社山本総合鑑定
東灘（県） 9-2	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 山本幸生 印

鑑定評価額	112,000,000 円	1㎡当たりの価格	136,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価 [平成 28年 1月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 23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)
	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 50 m、西 50 m、南 0 m、北 50 m				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 26.0 m、奥行 約 32.0 m、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	対象基準地と同じ
	④地域的特性														
⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中小規模の倉庫や事業所等が多い工業地域である。地域内には住宅系の建物も見られるが、立地条件等から工業系の建物が主体である現状を暫くは維持するものと予測する。														

(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	136,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	68,600 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の範囲にあって、国道43号等へのアクセスに優れる市街地南部である。需要者は、同一需給圏内に地縁性を有する中小規模の流通業やサービス業等の事業者が大半を占めるが、画地規模が大きく立地条件の良い土地は流通拠点を集約化するため全国展開する事業者からの引き合いもある。居住用建物も見られるが、事業所用地としての地価形成が支配的であり、画地規模の大小等により需要の中心となる価格帯は見出せない。						
-----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では事業所が大半を占める中に賃貸用建物も見られるが、需要の中心となるのは自用の倉庫兼事務所地であることは動かし難い。したがって、調整に当たっては、信頼度の高い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、倉庫・事務所の一棟貸しを想定して査定された収益価格は実際の不動産市場では賃貸需要が不透明であること等から参考程度に留め、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 <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	0.0
	標準地番号 灘 9-1					135,000		交通	0.0		交通	+1.0
	公示価格	[100] / 100	[100] / [100]	[100] / [98.0]	[100] / 100		環境	0.0	環境	-3.0	行政	0.0
	132,000 円/㎡						画地	0.0	行政	0.0	その他	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	地域要因	街路	0.0
	-							交通	0.0		交通	0.0
	前年指定基準地の価格	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100		環境	0.0	環境	0.0	行政	0.0
	円/㎡						画地	0.0	行政	0.0	その他	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の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	倉庫用地に関しては流通拠点の集約化、輸送の効率化等が見込める立地条件及び画地規模を備えた土地の需要は堅調である。
	前年標準価格	135,000 円/㎡		[地域要因]	地域要因に特別の変動はない。
	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			[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 +0.7 %	半年間 %		