

鑑定評価書（平成 30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, 清水総合鑑定. Includes details for 灘 (県) - 1, 兵庫県, 兵庫県第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水 信博.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (68,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (348,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 275,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 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. Includes detailed data on land area, location, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30年 7月 5日 提出
灘（県） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松崎不動産鑑定所
灘（県） - 2	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 松崎庄二 印

鑑定評価額	23,800,000 円	1㎡当たりの価格	126,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 14日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
				倍率種別		

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市灘区長峰台1丁目1041番62 「長峰台1-3-4」				②地積 (㎡)	189 ()	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 RC 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域	南東4m市道	水道 ガス 下水	阪急六甲 1.5km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 20 m、北 70 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 11.5 m、奥行 約 16.5 m、規模 190 ㎡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	阪急六甲駅 北西方 1.5km	法令規制	1 低専(50, 100)			
⑤地域要因の将来予測	当該地域は山手に開発された住宅団地であり、今後とも閑静な住環境を維持するものと予測する。地価は下落傾向で推移するものと思われる。											
(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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	126,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、阪急神戸本線、JR東海道本線沿線で、概ね神戸市及び阪神間諸都市の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏内の居住者が大半であり、圏外からの転入者は少ない。閑静な山手の住宅地である反面、急勾配の坂道が多く利便性が劣る。土地は2, 400万円程度、新築戸建住宅で4, 000万円程度の物件が需要の中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、戸建住宅用に開発された住宅団地であり、共同住宅等は殆ど見られず、経済合理的な賃貸住宅の経営が困難な地域であることから、収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は、類似地域に存する多数の信頼性のある取引事例から求められ、市場の実態を反映している。よって、比準価格に基づき、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号 灘 - 7					126,000		交通	0.0	交通	-3.0	
	公示価格 161,000 円/㎡	[100 / 100]	100 / [100]	100 / [130.3]	[102.0 / 100]		環境	0.0	環境	+33.0		
							画地	0.0	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	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		地域要因	街路	
	-							交通		交通		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 / []	100 / []	[/ 100]		環境		環境			
							画地		行政			
							行政		その他			
							その他					
(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] 灘区の人口は微増傾向にある。景気の緩やかな回復基調に伴い、地価は上昇傾向にある。								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 128,000 円/㎡			[地域要因] 閑静な高台の住宅地域であるが、急勾配の坂道が多く、利便性が劣ることから、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 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 -1.6 %	半年間 %									

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30年 7月 5日 提出
灘（県） - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松崎不動産鑑定所
灘（県） - 3	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 松崎庄二 印

鑑定評価額	23,500,000 円	1㎡当たりの価格	264,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	205,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 14日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市灘区灘南通3丁目17番3「灘南通3-3-15」				②地積 (㎡)	89	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1住居(60,200)準防 (その他)				
	1:1.5	住宅LS2	一般住宅の中にマンション等が見られる住宅地域	北5.5m市道	水道 ガス 下水	JR摩耶220m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 75m、西 10m、南 15m、北 20m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.5m、奥行 約 11.0m、規模 80㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北5.5m市道	交通施設	JR摩耶駅 東方 220m	法令規制	1住居(60,200)準防			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、小規模一般住宅、低層の共同住宅のほか事業所も混在する住宅地域である。平成28年春にJR摩耶駅が開業して利便性が向上したことにより、今後も地価は上昇傾向で推移するものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	264,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、阪急神戸本線、JR東海道本線及び阪神本線の沿線で、概ね神戸市中東部に存する中小規模の既存住宅地域である。需要者の中心は神戸市在住者が多く、同一需給圏外からの転入者は少ない。既存の住宅地域であり、JR摩耶駅開業により利便性が向上し、需要は強含みで推移している。土地は2,000万円～2,500万円程度、新築戸建住宅で3,500万円～4,000万円程度の物件が需要の中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等の収益物件も見られるが、基準地は画地規模が小さく、賃貸経営上、有効な共同住宅を想定することが困難であることから収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は類似地域に存する多数の信頼性のある取引事例から求められ、市場の実態を反映している。よって、比準価格に基づき、本年1月1日からの価格の動向にも充分留意して、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 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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	公示価格	[103.5] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	264,000		標準化補正	交通	0.0	環境	交通
	255,000 円/㎡							画地	0.0	行政	環境	0.0
								行政	0.0	その他	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	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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準化補正	交通		環境	交通
								画地		行政	環境	
								その他		その他	行政	
(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] 灘区の人口は微増傾向にある。景気の緩やかな回復基調に伴い、地価は上昇傾向にある。								
	■継続 □新規			[地域要因] 既存市街地内の住宅地域である。平成28年春にJR摩耶駅が開業し、利便性の向上等から地価は上昇傾向にある。								
	前年標準価格 246,000 円/㎡			[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 灘 - 6											
	公示価格 255,000 円/㎡											
	②変動率	年間 +7.3%	半年間 +3.5%									

鑑定評価書（平成 30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, 有限会社神戸不動産鑑定. Includes details for 灘 (県) -4, 兵庫県, 兵庫県第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山下 裕 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (20,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (275,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 215,000 円/㎡, 倍率種別.

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. Includes detailed descriptions of the site, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30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, 清水総合鑑定. Includes details for 灘 (県) - 5, 兵庫県, 兵庫県第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水 信博.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (65,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (387,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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（平成 30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, 梶川不動産鑑定士事務所. Includes details for 灘（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (32,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (339,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 major sections (1-8) and sub-sections (10). Includes details on location (神戸市灘区), area (97㎡), and various valuation methods and market characteristics.

鑑定評価書（平成 30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, 清水総合鑑定. Includes details for 灘 (県) - 7, 兵庫県, 兵庫県第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水 信博.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (40,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (257,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等 (Previous Year Standard Prices).

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30年 7月 5日 提出
灘（県） - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松崎不動産鑑定所
灘（県） - 8	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 松崎庄二 印

鑑定評価額	50,400,000 円	1㎡当たりの価格	365,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	295,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 14日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市灘区楠丘町6丁目3番5「楠丘町6-3-9」				②地積 (㎡)	138	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							
	1:1.2	共同住宅 S3	一般住宅にマンションも介在する住宅地域	西6.5m市道	水道 ガス 下水	阪急六甲 500m							
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 20 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 10.5 m、奥行 約 13.0 m、規模 140 ㎡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 6.5m市道	交通施設	阪急六甲 東方 500m	法令規制	1 中専 (60,200) 準防				
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅を中心として共同住宅等も混在する住宅地域であり、地域要因に大きな変動もなく、今後も現状を維持するものと予測する。なお、堅調な実需に支えられて、地価は上昇基調にある。											
(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	365,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、阪急電鉄神戸本線及びJR東海道本線沿線で、概ね神戸市東部に位置する優良な住宅地域である。需要者は圏内居住者が中心であるが、圏外からの転入もみられる。駅徒歩圏に位置する閑静な住宅地域であり、優良な住環境を指向する根強い需要に支えられて、地価は上昇基調で推移している。土地は4,500万円～5,500万円程度、新築戸建住宅で6,000万円～7,000万円程度の物件が需要の中心となっている。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模の一般住宅を中心として共同住宅等も混在する住宅地域であるが、画地規模等による制約から、賃貸経営上、有効な共同住宅を想定することが非現実的であるため収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は類似地域に存する多数の信頼性のある取引事例から求められ、市場の実態を反映している。よって、比準価格に基づき、標準地及び指定基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 標準地番号	■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		
	公示価格	灘 - 8	[102.0] 100	100 [103.0]	100 [103.0]	[100] 100	364,000		交通 0.0		交通 +3.0	環境 0.0	環境 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	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 +2.0		
	前年指定基準地の価格	380,000 円/㎡	[101.8] 100	100 [100]	100 [106.7]	[100] 100	363,000		交通 0.0		交通 -3.0	環境 0.0	環境 +10.0
(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		前年標準価格 353,000 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 灘区の人口は微増傾向にある。景気の緩やかな回復基調に伴い、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 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 地域要因に大きな変動はないが、住環境に優れるため、需要は堅調である。							
	②変動率		年間 +3.4 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（平成 30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, 有限会社神戸不動産鑑定. Includes details for 灘 (県) - 9, 兵庫県, 兵庫県第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山下 裕 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (35,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (218,000 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-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（平成 30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, 梶川不動産鑑定士事務所. Includes details for 灘 (県) - 10, 兵庫県, 兵庫県第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 梶川智保.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (40,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (161,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 130,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30 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, 梶川不動産鑑定士事務所. Includes details for 灘 (県) - 11, 兵庫県, 兵庫県第 3 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 梶川智保.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (15,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (225,000 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 30 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 175,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (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 +1.0), (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 justification), (8) 公示価格 (Public price table with adjustments), (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 prices and trends).

鑑定評価書（平成 30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, 有限会社神戸不動産鑑定. Includes details for 灘 (県) 5-1, 兵庫県, 兵庫県第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山下 裕 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (56,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (424,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 330,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 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 analysis of location, usage, and price determination.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小林エステイト
灘（県） 5-3	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	43,000,000 円	1㎡当たりの価格	374,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	290,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市灘区水道筋3丁目9番5				②地積 (㎡)	115	⑨法令上の規制等	商業 (80,500) 防火 (その他) (100,450)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 10m、南 20m、北 10m			②標準的使用	中層店舗兼共同住宅				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 110 m程度、形状 ほぼ正方形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	7.5m市道	交通施設	阪急王子公園駅 北東 500m	法令規制	商業 (100,450) 防火
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅				(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	385,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	285,000 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	基準地はアーケードを有する商店街にあって、同一需給圏は、阪神間諸都市の圏域に存する小売店舗及び、飲食店舗を中心とした商業地域である。需要者は同一需給圏に地縁性を持つ小規模資本の事業者が多い他、チェーン展開を行う小売店舗の出店等も見受けられる。市場動向は概ね堅調で中心価格帯は面積に大小があり定まっていない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の店舗と商業者向けの賃貸物件が混在する地域であるが、商業地域にあっては賃貸条件は個別性が強く、地域の標準的な賃料水準・経費率等の把握が困難であることから、比準価格の方が相対的に精度が勝る。よって、比準価格を中心に収益価格を関連付けて、また対象基準地の前年価格からの検討も加え、単価と総額のバランスを考慮しながら鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 灘 5-1	公示価格 365,000 円/㎡	[102.5 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 100]	[100 / 100]	374,000	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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		【一般的要因】 商業地取引の外、住宅地の地価回復の波及も認められ地価は堅調である。					
	前年標準価格 359,000 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		【地域要因】 特に大きな地域要因の変動は見受けられない。		【個別的要因】 個別的要因に変動はない。				
	代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 灘 5-1	公示価格 365,000 円/㎡	②変動率	年間 +4.2%	半年間 +2.5%				