

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定調査サービス. Values include 灘（県）, 兵庫県, 兵庫県第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 有馬 隆之.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 72,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 366,000 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2年1月] 路線価又は倍率, (8) 295,000 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (3) 法令上の規制等, (4) 範囲, (5) 標準的画地の形状等, (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 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 27 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 | 23,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 122,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|--------------|------------|
| (1) 価格時点 | 令和 2 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 15 日 | (6) 路線価 | [令和 2 年 1 月] | 96,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 2 年 6 月 11 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 1 0 4 1 番 6 2 「長峰台 1-3-4」 | | | | ②地積 (㎡) | 189 | 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) | | | | |
| | 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 30m、西 50m、南 20m、北 70m | | | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 11.5m、奥行 約 16.5m、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 4m 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 | 122,000 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域である反面、急勾配の坂道が多く利便性が劣る。土地は 2, 300 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 | 標準化補正 | 街路 0.0 | 地域要因 | 街路 +1.0 |
| | 標準地番号 灘 - 7 | | | | | 122,000 | | 交通 0.0 | 交通 -3.0 | | |
| | 公示価格 161,000 円/㎡ | [100 / 100] | 100 / [100] | 100 / [134.2] | [102.0 / 100] | | 環境 0.0 | 環境 +37.0 | | | |
| | | | | | | | 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 | 標準化補正 | 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 | [一般的な要因] 灘区の人口は微増傾向にある。景気は新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい状況にあり、地価は横ばい傾向にある。 | | | | | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 124,000 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（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 27 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 | 26,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 292,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|--------------|-------------|
| (1) 価格時点 | 令和 2 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 15 日 | (6) 路線価 | [令和 2 年 1 月] | 235,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 2 年 6 月 11 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|---|------------------------|--|----------------|--------------------|-----------------|----------|-----------------------------------|---------|---------|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 神戸市灘区灘南通 3 丁目 1 7 番 3 「灘南通 3 - 3 - 1 5」 | | | | ②地積 (㎡) | 89 | ⑨法令上の規制等 | 1 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200) | | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | | | | |
| | 1:1.5 | 住宅 L S 2 | 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 | J R 摩耶 220m | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 75 m、西 10 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 7.5 m、奥行 約 11.0 m、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 5.5 m 市道 | 交通施設 | J R 摩耶駅 東方 220m | 法令規制 | 1 住居 (70, 200) 準防 | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層住宅地 | | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 0.0 | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 292,000 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、J R 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。既存の生活利便性に優れた住宅地域であり、安定した需要がある。土地は 2, 500 万円前後、新築戸建住宅で 4, 500 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 <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 - 6 | | | | | 292,000 | | 交通 0.0 | 交通 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 | 環境 0.0 | 環境 0.0 | 行政 0.0 | 行政 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | | | | | | | 画地 0.0 | 画地 0.0 | その他 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 変動状況 | [一般的要因] 灘区の人口は微増傾向にある。景気は新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい状況にあり、地価は横ばい傾向にある。 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 286,000 円/㎡ | | | [地域要因] 既成市街地内の住宅地域である。 | | | | | | | |
| | 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 checked="" 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 灘 - 6 | 公示価格 292,000 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | ② 変動率 | 年間 +2.1 % | 半年間 0.0 % | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, シティサーバイヤーズ. Includes details for 灘（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中瑞徳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (23,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (306,000 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2年1月] 路線価又は倍率, 245,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定調査サービス. Values include 灘(県) -5, 兵庫県, 兵庫県第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 有馬 隆之.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 67,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 394,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 320,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 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, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

| | | | | |
|----------|-----|---------|-----|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社小林エステイト |
| 灘（県） - 6 | 兵庫県 | 兵庫第3分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 小林昌三 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 33,700,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 347,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|-----------|---------|---------------------|-------------|
| (1) 価格時点 | 令和2年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和2年7月20日 | (6) 路線価 | [令和2年1月] 路線価又は倍率 | 280,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和2年6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 | 神戸市灘区篠原中町6丁目21番3 「篠原中町6-2-24」 | | | | ②地積 (㎡) | 97 | ⑨法令上の規制等 | 1 中専 (60,200) 準防 (その他) (70,200) | | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | | | | |
| | 1:2 | 住宅 W2 | 一般住宅、マンション等が多い住宅地域 | 北西8m市道 | 水道 ガス 下水 | 阪急六甲 900m | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 20m、西 40m、南 25m、北 0m | | | ②標準的使用 | 低層住宅地 | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 7.5m、奥行 約 13.0m、規模 100㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない。 | 街路 | 標準方位 北 8m市道 | 交通施設 | 阪急六甲駅 西 900m | 法令規制 | 1 中専 (70,200) 準防 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 住環境の良好な山手の住宅地域であり、市場動向も安定的な推移を示しており、当面は現状のまま推移すると予測される。なお、堅調な需要に支えられて、地域における地価は、上昇基調にあるものと判断される。 | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 0.0 | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 347,000 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は阪急電鉄神戸本線及びJR東海道本線沿線で、概ね神戸市東部に位置する山手の住宅地域である。需要者は圏内居住者を中心として、圏外からの転入も少なからず想定される。中規模一般住宅を中心とする住宅地域であり、良好な住環境を指向する根強い需要に対して、開発等による新規分譲のほか中古流通による供給も豊富にあり、需給は堅調に推移している。土地は3500万円程度、新築建売で5000万円前後の物件が需要の中心となっている。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 一般住宅が建ち並ぶ中に、一部、収益物件も混在する山手の住宅地域であるが、本件対象地は画地規模が小さいことから、有効な賃貸住宅の想定が困難であるため、収益価格は試算できない。したがって本件においては、取引事例比較法による比準価格を標準として、付近標準地価格及び指定基準地価格との検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格を標準とした | ①代表標準地 | 標準地番号 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -2.0 交通 -1.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 灘 - 11 | | [100.6] 100 | 100 [102.0] | 100 [89.3] | [100] 100 | 346,000 | | | | |
| (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 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0 交通 +3.0 環境 +12.0 行政 -2.0 その他 0.0 | |
| | 灘（県） - 5 | | [100.5] 100 | 100 [100] | 100 [113.1] | [100] 100 | 348,000 | | | | |
| (10) 対象基準地の前年の検討 | ①-1対象基準地の検討 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/> | | 前年標準価格 345,000 円/㎡ | | ③価格形成要因の | | [一般的要因] 灘区における地価は駅からの利便性に劣る山麓部台地を除き、概ね上昇基調で推移している。 | | | | |
| | ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> | | 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、閑静な住宅地域であり、需要は堅調である。 | | | | |
| | ②変動率 | | 年間 +0.6% | 半年間 % | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | |

| | | | | |
|----------|-----|----------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 不動産鑑定調査サービス |
| 灘（県） - 7 | 兵庫県 | 兵庫県第3分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 有馬 隆之 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 43,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 278,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|-----------|---------|----------|-------------|
| (1) 価格時点 | 令和2年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和2年7月20日 | (6) 路線価 | [令和2年1月] | 225,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和2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 | 神戸市灘区岩屋北町1丁目4番26 「岩屋北町1-4-19」 | | | | ②地積 (㎡) | 158 | 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) (70,200) | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 50m、西 60m、南 30m、北 40m | | | ②標準的使用 | 低層住宅地 | | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 11.0m、奥行 約 14.5m、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 15m市道 | 交通施設 | 阪神西灘駅 西 300m | 法令規制 | 1住居 (70,200) 準防 |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 一般住宅の中に店舗等が混在する住宅地域であり、当面は現状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 0.0 | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | | 278,000 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | | / 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | | / 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | | / 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は阪急神戸線、JR東海道本線、阪神電鉄沿線で、概ね神戸市の圏域である。需要者の中心は神戸市居住者がほとんどを占める。一般住宅の中に店舗等が混在する住宅地域であり、街路条件および生活利便性等も良好である。居住環境等から需給関係も比較的安定している。土地は160㎡前後で4,000万~5,000万円程度となるが、地域的に取引される規模も様々であり、中心価格帯は見出しにくくなっている。 | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 賃貸マンション等の収益物件も混在しているが、低層住宅を主体とする自用目的の取引が中心である。本件では、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、収益価格は試算しなかった。需要者は収益性よりも市場性や居住の快適性等を主要な指標として取引を行うものと考えられる。よって、周辺標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ、市場性等を反映して実証的な比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ①代表標準地 | ■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 |
| | 公示価格 | 灘 - 13 | [101.5] 100 | 100 [103.0] | 100 [88.4] | [100] 100 | 278,000 | | 街路 | 0.0 | 交通 | 0.0 | 環境 | -7.0 |
| (9) 指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号 | 灘 (県) - 3 | 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 | 286,000 円/㎡ | [102.1] 100 | 100 [100] | 100 [105.4] | [100] 100 | 277,000 | | 交通 | 0.0 | 環境 | +11.0 | 行政 | 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 価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] コロナ禍に伴い実体経済は大きな影響を受けているが、灘区住宅地の地価水準への大きな影響は現時点では見受けられない。 | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 | | 268,000 円/㎡ | | | [地域要因] 特に大きな地域要因の変動は認められない。 | | | | | | | | |
| | ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 | | □代表標準地 □標準地 | | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | |
| ②変動率 | 年間 | +3.7% | 半年間 | % | | | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 27 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 | 53,700,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 389,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|----------------------|-------------|
| (1) 価格時点 | 令和 2 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 15 日 | (6) 路線価 | [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率 | 310,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 2 年 6 月 11 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) (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 | | | | | | |
| | 1:1.2 | 共同住宅 S 3 | 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 下水 | 阪急六甲 500m | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 15m、西 20m、南 80m、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 10.5m、奥行 約 13.0m、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 (70,200) 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地価は横ばい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 | 389,000 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 東海道本線の沿線で、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住環境の良好な閑静な住宅地域であり、安定した需要がある。土地は 5,000 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からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ①代表標準地 | 標準地 | 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 0.0 交通 +3.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 灘 - 8 | | [100] / 100 | 100 / [103.0] | 100 / [108.2] | [100] / 100 | 387,000 | | | | | |
| (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 +2.0 交通 -3.0 環境 +5.0 行政 -2.0 その他 0.0 | |
| | 灘（県） - 5 | [100.5] / 100 | 100 / [100] | 100 / [101.8] | [100] / 100 | 387,000 | | | | | | |
| (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 | | ③ 変動状況 | | [一般的要因] 灘区の人口は微増傾向にある。景気は新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい状況にあり、地価は横ばい傾向にある。 | | | | | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 378,000 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/㎡ | | 変動状況 形成要因の | | [地域要因] 地域要因に大きな変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | |
| | ②変動率 | 年間 +2.9% | 半年間 | % | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, シティサーバイヤーズ. Includes details for 灘 (県) - 9, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中瑞徳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (39,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (240,000 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2年1月] 路線価又は倍率, 190,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (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 六甲アイランド鑑定事務所 | | |
| 灘（県） - 10 | 兵庫県 | 兵庫第3分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 福永 美幸 | 印 | |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 40,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 161,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|-----------|-----------------|---------------------|-------------|
| (1) 価格時点 | 令和2年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和2年7月15日 | (6) 路線価 倍率種別 | [令和2年1月] 路線価又は倍率 | 130,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和2年6月25日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|--|---------------|-----------------------|---|--------------------|---------------|---------------------------|--------------|------|-----|-----|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 神戸市灘区鶴甲4丁目12番16 「鶴甲4-12-25」 | | | | ②地積 (㎡) | 249 | ⑨法令上の規制等 | | | | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | 1低専 (50,100) (その他) | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 70m、西 30m、南 45m、北 100m | | | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 13.0m、奥行 約 20.0m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 標準方位北 4.5m市道 | 交通施設 | 阪急六甲駅 北 2.1km | 法令規制 | 1低専 (50,100) | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 0.0 | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 161,000 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、阪急神戸本線、JR東海道本線沿線で、概ね神戸市を中心とする山手の住宅地域である。需要者は圏内の居住者を中心とし、圏外からの転入者も見られる。高台の閑静な住宅地域であり、最寄駅からはバス圏で利便性に劣るが、住環境、眺望等は良好であり、需給は比較的安定している。市場の中心価格帯は対象基準地と同規模で土地4,000万円程度となっている。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、自用目的の個人が取引の中心となっている。転勤等に伴う一時的な貸家が見られる以外に賃貸物件は見られず、賃料水準の把握が困難なため収益価格は試算しなかった。比準価格は規範性の高い事例を収集し得たためその信頼性は高い。本件では、前年からの各変動要因を十分検討の上、市場の実態を反映した実証的な比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> | ② 時点修正 | ③ 標準化補正 | ④ 地域要因の比較 | ⑤ 個別的要因の比較 | ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦ 内訳 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | 0.0 |
| | 標準地番号 灘 - 7 | 公示価格 161,000 円/㎡ | [100 / 100] | 100 [/ 100] | 100 [/ 100] | [100 / 100] | | 161,000 | 交通 | 0.0 | 環境 | 0.0 |
| (9) 指定基準地からの検討 | ① 指定基準地番号 | ② 時点修正 | ③ 標準化補正 | ④ 地域要因の比較 | ⑤ 個別的要因の比較 | ⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦ 内訳 | 画地 | 0.0 | 行政 | 0.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [/ 100] | 100 [/ 100] | 100 [/ 100] | [/ 100] | | | その他 | 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] 景気は新型コロナウイルス感染症の影響により極めて厳しい状況にあるが各種政策の効果から持ち直しに向かうことが期待される。 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 161,000 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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 | | [地域要因] 地域要因に格別の変動はない。 | | | | | | | | |
| | 標準地番号 灘 - 7 | 公示価格 161,000 円/㎡ | | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | |
| | ②変動率 | 年間 0.0% | 半年間 0.0% | | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, シティサーバイヤーズ. Includes details for 灘（県） - 11, 兵庫県, 兵庫第 3 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中瑞徳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (16,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (240,000 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 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 185,000 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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed descriptions of the site, market characteristics, and price determination process.

| | | | | | | |
|----------|-----|---------|-----|-------------------|---|--|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社 六甲アイランド鑑定事務所 | | |
| 灘（県） 5-1 | 兵庫県 | 兵庫第3分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 福永 美幸 | 印 | |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 60,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 454,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|-----------|---------|---------------------|-------------|
| (1) 価格時点 | 令和2年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和2年7月15日 | (6) 路線価 | [令和2年1月] 路線価又は倍率 | 360,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和2年6月25日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|---|---------------------|--------------|---------------|---|------|-----------------------------------|----|-------|------|----------------|------|----------------|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 神戸市灘区友田町2丁目7番2-3 「友田町2-7-17」 | | | | ②地積 (㎡) | 133 | 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 70m、西 40m、南 10m、北 40m | | | ②標準的使用 | 中層店舗兼共同住宅地 | | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 13.0m、奥行 約 10.0m、規模 130㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 28m国道 | 交通施設 | 阪神新在家駅 北東 300m | 法令規制 | 近商(100,400) 防火 |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は、国道沿いに店舗、店舗併用住宅等が建ち並ぶ商業地域である。地域要因に大きな変動はないものの、地価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 | 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 | 460,000 円/㎡ | | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 384,000 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内を中心とする近隣商業地域である。需要者は地元資本と関係の深い圏域型の店舗事業者等が想定されるが、中規模以上の土地についてはマンションディベロッパー等の市場参加も見られる。駅徒歩圏の好立地により需給は逼迫しており、価格は上昇傾向で推移している。画地規模、属性等により成約価格は様々であるため、中心となる価格帯は見いだせない状況である。 | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 営業所、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域であり、自用目的店舗等と収益物件が混在する。比準価格は市場性を反映した実証的な価格として説得力がある。収益価格は不動産の収益性を反映した価格として説得力を有するが想定要素を含む点に難があり規範性がやや劣る。よって、取引の実態を反映している比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ①代表標準地 標準地番号 | 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 | 地域要因 | 街路 | | | |
| | 公示価格 円/㎡ | [] / 100 | 100 [] | 100 [] | [] / 100 | | | 環境 | 交通 | 環境 | 行政 | その他 | | |
| (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 | -5.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 386,000 円/㎡ | [101.3] / 100 | 100 [] | 100 [86.3] | [100] / 100 | 453,000 | | 環境 | 交通 | 0.0 | 環境 | -10.0 | 行政 | +3.0 |
| (10) 対象基準地の前年の検討 | ①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 | | 前年標準価格 444,000 円/㎡ | | ③価格形成要因の | [一般的要因] 景気は新型コロナウイルス感染症の影響により極めて厳しい状況にあるが各種政策の効果から持ち直しに向かうことが期待される。 | | | | | | | | |
| | 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] 国道沿いに店舗、店舗併用住宅等が建ち並ぶ地域で、周辺環境に特段の変化はない。不動産需給は逼迫しており、地価は上昇傾向にある。 | | | | | | | | |
| | ②変動率 | | 年間 +2.3% | 半年間 % | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 27 日 提出
灘（県） 5-2 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） 5-2 | 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 | 31,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 309,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|----------------------|-------------|
| (1) 価格時点 | 令和 2 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 15 日 | (6) 路線価 | [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率 | 245,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 2 年 6 月 11 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|---|-----------------------|-----------|--|--------------------|----------------|----------------------------------|----------------|--------|--------|--------|--------|---------|------|---------|---------|----------|---------|---------|--|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 神戸市灘区篠原南町 5 丁目 5 番 6 「篠原南町 5-5-3」 | | | | ②地積 (㎡) | 103 | ⑨法令上の規制等 | | | | | | | | | | | | | |
| | 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) | | | | | | | | | | | | | |
| | 台形 1:1.2 | 店舗兼事務所 RC4 | 小規模店舗、マンション等が混在する商業地域 | 南東8m市道 | 水道 ガス 下水 | 阪急六甲 900m | | | | | | | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 40 m、西 20 m、南 40 m、北 35 m | | | ②標準的使用 | 中低層の店舗住宅併用地 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 8.0 m、奥行 約 12.0 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 | 8m市道 | 交通施設 | 阪急六甲駅 南西方 900m | 法令規制 | 近商 (90,300) 準防 | | | | | | | | | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 中低層の小規模店舗、マンション等が混在する地域である。地域要因に大きな変化はなく、当面は現状を維持するものと予測する。地価は概ね横ばい傾向で推移するものと予測される。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 中低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 | 318,000 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、神戸市中東部における店舗、事務所及びマンション等を中心とする商業地域である。需要者は同一需給圏内に地縁的嗜好性をもつ小規模資本の事業者が中心である。繁華性はやや低いものの、価格水準が相対的に低いことから需要は十分見込まれる地域である。取引される規模は大小様々で、取引件数も少ないため、需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 賃貸市場は成熟しているものの、自己所有地を有効利用した収益物件が一般的であり、賃貸収入に基づく収益性から意思決定する需要者が多いとは言えず、自用目的での土地取引が中心である。したがって、市場の実態をより反映している比準価格を重視し、賃貸収入に基づく収益価格を関連づけ、代表標準地との検討を踏まえ、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 <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 -1.0 | 交通 +4.0 | 環境 +14.0 | 行政 +8.0 | その他 0.0 | |
| | 標準地番号 灘 5-1 | | | | | 308,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (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 変動状況 | | [一般的要因] 灘区の人口は微増傾向にある。景気は新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい状況にあり、地価は横ばい傾向にある。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 302,000 円/㎡ | | [地域要因] | | 周辺環境には目立った変化は見られず、商業地としての発展は見込めないものの、周辺住宅地の安定した需要の影響を受けている。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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 | | [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 +2.3 % | 半年間 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | |
|----------|-----|---------|-----|---------------|
| 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 | 45,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 391,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|-----------|---------|---------------------|-------------|
| (1) 価格時点 | 令和2年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和2年7月20日 | (6) 路線価 | [令和2年1月] 路線価又は倍率 | 310,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和2年6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 | 神戸市灘区水道筋3丁目9番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 | | 商業 (80,500) 防火 (その他) (100,450) | | |
| (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 10.0m、奥行 約 11.0m、規模 110㎡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 | 403,000 円/㎡ | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 305,000 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。市場動向はコロナの影響で先行不透明感がある。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、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) 公示価格を標準とした | 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 | 街路 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0 |
| | 標準地番号 灘 5-1 | 公示価格 391,000 円/㎡ | [100 / 100] | 100 [/ 100] | 100 [/ 100] | [100 / 100] | 391,000 | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 交通 0.0 |
| (9) 指定基準地からの検討 | ① 指定基準地番号 | ② 時点修正 | ③ 標準化補正 | ④ 地域要因の比較 | ⑤ 個別的要因の比較 | ⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦ 内訳 | 街路 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [/ 100] | 100 [/ 100] | 100 [/ 100] | [/ 100] | | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 交通 0.0 | |
| (10) 対年標準価格等の前 | 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] ここ半年はコロナ禍の影響が不透明なこともあり地価は横ばいである。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 386,000 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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 | | | | | | [地域要因] 特に大きな地域要因の変動は見受けられない。 | | |
| | 標準地番号 灘 5-1 | 公示価格 391,000 円/㎡ | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | |
| | ② 変動率 | 年間 +1.3% | 半年間 0.0% | | | | | | | |