

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 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, 78,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 399,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 310,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 広瀬不動産鑑定事務所. Values include 灘（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 廣瀬 博一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 22,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 118,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和4年1月] 路線価又は倍率, (8) 93,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等.

Table with 5 columns: (2) ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の方位, (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) 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, ⑧標準化補正, ⑨地域要因.

Table with 10 columns: (9) ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格, ⑦内訳, ⑧標準化補正, ⑨地域要因.

Table with 4 columns: (10) 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.

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 明井不動産鑑定. Values include 灘（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 明井 英雄.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 27,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 307,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 240,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, シティサーバイヤーズ. Row 1: 灘（県） -4, 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, 25,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 341,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和4年1月] 路線価又は倍率, (8) 260,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 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4年1月] 路線価又は倍率, 320,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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

鑑定評価額	34,500,000 円	1㎡当たりの価格	356,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月1日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	285,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	356,000 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5000万円台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 <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 -1.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	神戸灘 - 11	[101.0] 100	100 [102.0]	100 [90.2]	[100] 100	355,000				
	公示価格	323,000 円/㎡									
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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 +3.0 環境 +10.0 行政 -2.0 その他 0.0
	灘（県） - 5		100 [100]	100 [100]	100 [111.0]	[100] 100	355,000				
	前年指定基準地の価格	394,000 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 351,000 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 <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 +1.4%	半年間 %			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, シティサーバイヤーズ. Row 1: 灘（県） - 7, 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, 18,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 263,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 200,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (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) 対象基準地の方位. (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) 公示価格としての標準地, (9) 指定基準地からの検討, (10) 年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 広瀬不動産鑑定事務所. Values include 灘（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 廣瀬 博一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 59,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 430,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 330,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, シティサーバイヤーズ. Row 1: 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, 42,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 260,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 205,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (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) 年標準価格等の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定調査サービス. Values include 灘(県) -10, 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, 39,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 157,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 125,000 円/㎡, 倍, 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) 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 広瀬不動産鑑定事務所. Values include 灘（県）5-1, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 廣瀬 博一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 63,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 480,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 380,000 円/㎡, 倍, 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 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規準とした価格, (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	明井不動産鑑定
灘（県） 5-2	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 明井 英雄

鑑定評価額	33,900,000 円	1㎡当たりの価格	329,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月]	255,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月9日	(5) 価格の種類	正常価格		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	近商 (80,300) 準防 (その他) (90,300)												
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	阪急六甲 900m														
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 20m、南 20m、北 30m				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 9.0m、奥行 約 11.0m、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 900m	法令 規制	近商 (90,300) 準防								
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は店舗付共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域であり、特段の地域要因の変動はみられない。商業地域としての発展性は見込めないが周辺住宅地の価格と比較した割安感から、地価は堅調に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	340,000 円/㎡																		
	収益還元法	収益価格	224,000 円/㎡																		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																		
(6) 市場の特性	同一需給圏は神戸市東部及び阪神間の近隣商業地域及び商住混在地域を包含する圏域。需要者の中心は同一需給圏内に地縁を有する中小事業者である。店舗付共同住宅を主体とする繁華性の低い近隣商業地域であるが、需要の堅調な周辺住宅地の価格と比較した割安感から、地価は上昇傾向で推移している。商業地の取引自体が少ないことや取引される画地規模がまちまちのため、需要の中心となる価格帯は見出しがたい状況にある。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地域は繁華性の低い近隣商業地域であり、価格水準の形成を主導する収益物件はほとんどなく、収益が地価の指標となり得る状況には至っていない。また、対象基準地については画地規模から自己使用目的での取得も想定され、取引にあたっては収益性よりも市場性が重視されると判断する。したがって市場の実情をより反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、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	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 +10.0	行政 +8.0	その他 0.0	
	公示価格	[102.0] / 100	100 / [100]	100 / [122.3]	[100] / 100	329,000															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100																
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 316,000 円/㎡		③価格変動要因の	[一般的な要因]	灘区の商業地需要は新型コロナウイルス感染症が流行する中でも比較的堅調に推移しており、商業地の地価は上昇傾向が継続している。														
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 -				[地域要因]	繁華性の低い商業地域であるが、背後住宅地の地価と比較した割安感から、地価は上昇基調で推移している。													
	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 +4.1%	半年間 %																		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小林エステイト
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

鑑定評価額	46,300,000 円	1㎡当たりの価格	403,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月1日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	320,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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				
	1:1	店舗兼住宅 W3	低層の小売店舗等が建ち並ぶ既成商業地域	南東7.5m市道	水道 ガス 下水	阪急王子公園 500m				
(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地				
	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		
	⑤地域要因の将来予測	低層の小売店舗が建ち並ぶ旧来より活況のある商店街である。地価はやや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	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	415,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	312,000 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。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
	神戸灘 5-1					403,000	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[102.0] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100		画地 0.0	行政 0.0		
	395,000 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	街路	地域要因	街路
	-						標準化補正	交通	環境	交通
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		画地	行政	行政	その他
	円/㎡						その他			
(10) 対年標準価格等の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 地価はやや上昇傾向である。					
	前年標準価格 391,000 円/㎡				[地域要因] 特に大きな地域要因の変動は見受けられない。					
	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。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地									
	標準地番号 神戸灘 5-1									
	公示価格 395,000 円/㎡									
	② 変動率	年間 +3.1%	半年間 +2.0%							