

|          |     |         |     |               |
|----------|-----|---------|-----|---------------|
| 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 |
| 灘（県） - 1 | 兵庫県 | 兵庫第3分科会 | 氏名  | 不動産鑑定士 上田節夫   |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 82,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 417,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |          |             |      |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|----------|-------------|------|
| (1) 価格時点    | 令和5年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月7日 | (6) 路線価 | [令和5年1月] | 320,000 円/㎡ |      |
| (2) 実地調査日   | 令和5年6月27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2丁目26番3「篠原南町2-4-7」                |                   |   |                 | ②地積 (㎡)           | 197  | ⑨法令上の規制等 | 1 中専 (60,200) 準防<br>(その他) (70,200)                        |            |  |               |      |                  |
|                             | ③形状   | ④敷地の利用の現況                                  | ⑤周辺の土地の利用の状況      | ⑥接面道路の状況  | ⑦供給処理施設状況       | ⑧主要な交通施設との接近の状況   |      |          |   |            |  |               |      |                  |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲   | 東 60m、西 40m、南 20m、北 60m                    |                   |   | 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 18.0m、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 8m市道 | 交通施設   | 阪急六甲駅南西方 450m | 法令規制 | 1 中専 (70,200) 準防 |
|                             | 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 +2.0           |      |          |   |            |  |               |      |                  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格                                       | 417,000 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、JR東海道本線及び阪神電鉄本線沿線で、概ね神戸市の圏域である。需要者の中心は同一需給圏のうち神戸市居住者がほとんどを占める。一般住宅、マンション等が混在する住宅地域であり、利便性及び街並みの状態等も良好である。居住環境等から需給関係も比較的安定している。土地は200㎡前後で8,000万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、代表標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 標準地番号  | ②時点修正                                      | ③標準化補正            | ④地域要因の比較  | ⑤個別的要因の比較       | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳  | 標準化補正    | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因       | 街路 0.0<br>交通 -4.0<br>環境 +2.0<br>行政 -2.0<br>その他 0.0 |               |      |                  |
|                             | 公示価格  | [ 100 / 100 ]                              | 100 [ / 100 ]     | 100 [ / 96.0 ]  | [ 102.0 / 100 ] | 419,000           |      |          |   |            |  |               |      |                  |
| (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<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                         | 地域要因       | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                        |               |      |                  |
|                             | 前年指定基準地の価格  | [ / 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<br>■継続 □新規  |  | ③ 変動状況<br>価格形成要因の | [一般的要因] 近年の灘区における取引は堅調に推移し、これに伴い地価も、一部の地域を除いて、上昇基調が続いている。 |                 |                   |      |          |   |            |  |               |      |                  |
|                             | 前年標準価格 399,000 円/㎡  |  |                   | [地域要因] 世帯数は微増。人口は微減。神戸市全体の傾向より、人口の減少率は少ない。                |                 |                   |      |          |   |            |  |               |      |                  |
|                             | 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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 -<br>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 +4.5%                                   | 半年間 %             |   |                 |                   |      |          |   |            |  |               |      |                  |

|          |     |         |     |              |
|----------|-----|---------|-----|--------------|
| 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   |
| 灘（県） - 2 | 兵庫県 | 兵庫第3分科会 | 氏名  | 不動産鑑定士 廣瀬 博一 |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 21,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 116,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

|             |            |           |          |         |          |            |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|----------|------------|
| (1) 価格時点    | 令和5年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月5日 | (6) 路線価 | [令和5年1月] | 92,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和5年6月26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   | 神戸市灘区長峰台1丁目1041番62<br>「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)<br>(その他) |       |           |      |              |      |             |  |
| (2) 近隣地域                         | ①範囲   | 東 30m、西 25m、南 15m、北 40m                                 |               |               |  | 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1.5km | 法令規制 | 1低専(50,100) |  |
|                                  | ⑤地域要因の将来予測  | 高台に開発された住宅団地であり、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。地価は下落基調で推移すると予測する。 |               |               |  |                 |                   |                      |       |           |      |              |      |             |  |
| (3) 最有効使用の判定                     | 戸建住宅地   |   |               |               |  | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 +2.0           |                      |       |           |      |              |      |             |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用                   | 取引事例比較法   | 比準価格  | 116,000 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及びJR東海道本線の沿線で、概ね神戸市の圏域である。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。閑静な高台の住宅地域であるが、駅から徒歩圏外の山裾に位置する地域で、経路に急な坂道があり、住宅需要は低迷している。土地の中心となる価格帯は本件基準地と同程度の規模であれば2,000万円台前半である。    |   |               |               |  |                 |                   |                      |       |           |      |              |      |             |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由      | 戸建住宅を中心とする住宅団地内に所在しており、経済的に合理性の成り立つ賃貸事業を想定することは現実的ではなく収益還元法は適用しない。自用目的の戸建住宅を中心とする地域であり、市場参加者は周辺での取引価格の水準を指標として取引を行うことが通常である。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、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) 規準とした価格                      | ①代表標準地  | 標準地番号   | ②時点修正         | ③標準化補正        | ④地域要因の比較   | ⑤個別的要因の比較       | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳                  | 標準化補正 | 街路        | 0.0  | 地域要因         | 街路   | +1.0        |  |
|                                  | 神戸灘 - 7   | 公示価格  | [ 100 ] / 100 | 100 / [ 100 ] | 100 / [ 138.1 ]  | [ 102.0 ] / 100 | 116,000           |                      | 交通    | 0.0       | 環境   | 0.0          | 行政   | -3.0        |  |
| (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   | +41.0       |  |
|                                  | 前年指定基準地の価格  | 円/㎡   | [ ] / 100     | 100 / [ ]     | 100 / [ ]  | [ ] / 100       |                   |                      | 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] 灘区の住宅地の需要は堅調であり、全体として地価は上昇傾向。北部の傾斜地や自然災害のおそれのある地域では地価の下落傾向が続く。 |                 |                   |                      |       |           |      |              |      |             |  |
|                                  | 継続  |   | 前年標準価格        |               | [地域要因] 地域要因に特別の変動はない。  |                 |                   |                      |       |           |      |              |      |             |  |
|                                  | 新規  |   | 前年標準価格        |               | [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   |               | 標準地番号         |  | 公示価格            |                   | 円/㎡                  |       |           |      |              |      |             |  |
| ②変動率                             |   | 年間  | -1.7%         | 半年間           | %  |                 |                   |                      |       |           |      |              |      |             |  |

鑑定評価書（令和 5 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) -3, 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, 28,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 318,000 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 5 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 250,000 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 (Boundary, 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 (Comparison table).

鑑定評価書（令和5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, 27,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 362,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 275,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (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 5 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, 35,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 362,000 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 5 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 290,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (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      | 株式会社土地システム研究所 |
| 灘（県） - 7 | 兵庫県          | 兵庫第3分科会 | 氏名       | 不動産鑑定士 上田節夫   |
| 鑑定評価額    | 19,400,000 円 |         | 1㎡当たりの価格 | 277,000 円/㎡   |

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |                     |             |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|-------------|
| (1) 価格時点    | 令和5年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月7日 | (6) 路線価 | [令和5年1月]<br>路線価又は倍率 | 215,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和5年6月27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   | 神戸市灘区都通2丁目18番「都通2-4-10」                |                   |                |   | ②地積 (㎡)            | 70           | ⑨法令上の規制等 | 1住居 (60,200) 準防<br>(その他) (70,200)                         |      |  |
|                             | ③形状   | ④敷地の利用の現況                              | ⑤周辺の土地の利用の状況      | ⑥接面道路の状況       | ⑦供給処理施設状況   | ⑧主要な交通施設との接近の状況    |              |          |   |      |  |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲   | 東 50m、西 20m、南 50m、北 50m                |                   |                | ②標準的使用  | 低層住宅地              |              |          |   |      |  |
|                             | ③標準的画地の形状等  | 間口 約 6.0m、奥行 約 12.0m、規模 70㎡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 6m市道   | 交通施設               | 阪神西灘駅東方 240m | 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 +1.0            |              |          |   |      |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格                                   | 277,000 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                   | 同一需給圏は阪神本線、JR東海道本線、阪急神戸本線の沿線で、主として神戸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、圏外からの転入者も見られる。駅に近く利便性に優り、またJRや阪急沿線と比較して地価水準が低く、需要は増加している。同規模の土地の場合、新築戸建住宅で総額4,500万円程度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 | 周辺には賃貸物件も見られるが、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、収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は同一需給圏において代替競争関係の認められる事例を豊富に収集し得たため、その信頼性は高い。比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえて、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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -1.0<br>交通 0.0<br>環境 +17.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 標準地番号<br>神戸灘 - 6  | 公示価格<br>312,000 円/㎡                    | [ 101.9 ]<br>100  | 100<br>[ 100 ] | 100<br>[ 115.8 ]  | [ 101.0 ]<br>100   | 277,000      |          |   |      |  |
| (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<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                         | 地域要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                        |
|                             | -   | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                      | [ ]<br>100        | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]  | [ ]<br>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<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規  |  | ③ 変動状況<br>価格形成要因の |                | [一般的要因] 近年の灘区における取引は堅調に推移し、これに伴い地価も、一部の地域を除いて、上昇基調が続いている。 |                    |              |          |   |      |  |
|                             | 前年標準価格 263,000 円/㎡  |  |                   |                | [地域要因] 世帯数は微増。人口は微減。神戸市全体の傾向より、人口の減少率は少ない。                |                    |              |          |   |      |  |
|                             | 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<br><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<br>公示価格<br>円/㎡        |   |  |                   |                |   |                    |              |          |   |      |  |
| ②変動率                        | 年間 +5.3%  | 半年間                                    | %                 |                |   |                    |              |          |   |      |  |

鑑定評価書（令和5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, 63,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 458,000 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5年1月] 路線価又は倍率, (8) 350,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外価格, (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         | シティサーバイヤーズ  |
| 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 |
| 鑑定評価額    | 44,600,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 272,000 円/㎡ |             |

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |                     |             |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|-------------|
| (1) 価格時点    | 令和5年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月3日 | (6) 路線価 | [令和5年1月]<br>路線価又は倍率 | 210,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和5年6月30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   | 神戸市灘区浜田町4丁目20番2「浜田町4-1-22」                            |   |                 |                 | ②地積 (㎡)           | 164    | 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   |        | 準工 (60,200) 準防 (その他) (70,200) |      |             |       |               |      |                |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲   | 東 60m、西 20m、南 30m、北 30m                               |   |                 | ②標準的使用          | 中層共同住宅地           |        |                               |      |             |       |               |      |                |
|                             | ③標準的画地の形状等  | 間口 約 9.0m、奥行 約 19.0m、規模 170㎡程度、形状 ほぼ長方形               |   |                 |                 | ④地域的特性            | 特記事項   | 特にない                          | 街路   | 基準方位 北 8m市道 | 交通施設  | 阪神新在家駅南東 310m | 法令規制 | 準工 (70,200) 準防 |
|                             | ⑤地域要因の将来予測  | マンションのほか工場等が混在する地域であり、現状を維持すると予測する。地価は上昇傾向にあるものと予測する。 |   |                 |                 |                   |        |                               |      |             |       |               |      |                |
| (3) 最有効使用の判定                | 中層共同住宅地   |   |   |                 |                 | (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  | 272,000 円/㎡   |                 | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位                | 0.0    |                               |      |             |       |               |      |                |
|                             | 収益還元法   | 収益価格  | 177,000 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                   | 同一需給圏は主に神戸市及び阪神間各市を圏域とする住宅、工場等が混在する地域である。需要者は圏域おける居住者及び事業者等が多い。駅に近く、また付近には商業施設が立地し、利便性が良好であることから、需要は堅調に推移している。需要者の業種や属性、または画地規模により価格のばらつきが大きく、中心となる価格帯を見出すことは困難である。 |   |   |                 |                 |                   |        |                               |      |             |       |               |      |                |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 賃貸用の共同住宅が存在するが、収益性より居住の快適性や利便性が重視される地域において、収益価格は低位に求められた。比準価格は同一需給圏における比較可能な取引事例から試算した価格で信頼性が高い。比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、さらに地価公示標準地との検討を踏まえて、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  | 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    | -3.0          |      |                |
|                             | 神戸東灘 -23  | [ 101.3 ]<br>100                                      | 100<br>[ 102.0 ]  | 100<br>[ 86.3 ] | [ 100 ]<br>100  | 273,000           |        | 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          | -11.0 |               |      |                |
|                             | -   | [ ]<br>100  | 100<br>[ ]  | 100<br>[ ]      | [ ]<br>100      |                   |        | 画地                            | +2.0 | 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   | ③変動状況   | [一般的要因] 灘区の人口は微減傾向で推移している。利便性に劣る傾斜地等の住宅地を除き、堅調な需要を維持している。 |                 |                 |                   |        |                               |      |             |       |               |      |                |
|                             | ■継続 □新規   |   | [地域要因] 地域要因に特別な変動はない。                                     |                 |                 |                   |        |                               |      |             |       |               |      |                |
|                             | 前年標準価格  | 260,000 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   | -   |   |                 |                 |                   |        |                               |      |             |       |               |      |                |
|                             | 公示価格  | 円/㎡   |   |                 |                 |                   |        |                               |      |             |       |               |      |                |
|                             | ②変動率  | 年間 +4.6%  | 半年間 %   |                 |                 |                   |        |                               |      |             |       |               |      |                |



鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

|          |     |         |     |              |
|----------|-----|---------|-----|--------------|
| 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） -10 | 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 | 39,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 157,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

|             |             |           |             |         |            |             |
|-------------|-------------|-----------|-------------|---------|------------|-------------|
| (1) 価格時点    | 令和 5年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 5年 7月 7日 | (6) 路線価 | [令和 5年 1月] | 125,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 5年 6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  | 神戸市灘区鶴甲4丁目12番16<br>「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)<br><br>(その他) |               |        |         |
| (2) 近隣地域                           | ①範囲  | 東 70 m、西 30 m、南 45 m、北 100 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 13.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 260 ㎡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 4.5 m市道  | 交通施設               | 阪急六甲駅北 2.1 km | 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  | 157,000 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線、JR東海道本線並びに阪神本線の沿線で、神戸市東部及び阪神間の住宅地域を包含する圏域。需要者は同一需給圏内に居住し、大阪・神戸方面を勤務地とする個人が中心である。最寄り駅からの経路に傾斜があり接近性が劣るものの、区内において住宅地の供給が不足気味であることから、需要は改善傾向にある。市場の中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で4,000万円程度である。          |   |              |           |   |                    |               |                            |               |        |         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由        | 対象地域は中規模戸建住宅を主体とする第1種低層住居専用地域内の住宅地域であり、賃貸用共同住宅の建築を想定することは事業採算性の観点から現実妥当性を欠くため、収益価格は求めることができなかった。居住の快適性・利便性に着目した自用目的の土地取引が中心となっていることから、本件は他の基準地との価格均衡分析を行う等の広域的な検討を踏まえた上で市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |   |              |           |   |                    |               |                            |               |        |         |
| (8) 規格外の価格を公示価格とした                 | ① 代表標準地 <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  |
|                                    | 標準地番号 神戸灘 -7   |   |              |           |   | 157,000            |               | 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  |
|                                    | 前年指定基準地の価格 円/㎡   |   |              |           |   |                    |               | 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 変動状況       |           | [一般的要因] 灘区においては住宅地の供給が限られている一方で需要は根強く、地価は利便性が劣る一部地域を除いて上昇傾向が継続している。 |                    |               |                            |               |        |         |
|                                    | 前年標準価格 157,000 円/㎡   |   | [地域要因]       |           | 画地の細分化が見受けられるが、その他地域要因に特段の変動はみられない。                                 |                    |               |                            |               |        |         |
|                                    | 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。  |                    |               |                            |               |        |         |
| 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 |  | ② 変動率                                       |              | 年間 0.0%   |   | 半年間 0.0%           |               |                            |               |        |         |
| 標準地番号 神戸灘 -7                       |  |   |              |           |   |                    |               |                            |               |        |         |
| 公示価格 157,000 円/㎡                   |  |   |              |           |   |                    |               |                            |               |        |         |

|          |     |         |     |              |
|----------|-----|---------|-----|--------------|
| 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   |
| 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 |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 68,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 512,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

|             |            |           |          |         |          |             |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|----------|-------------|
| (1) 価格時点    | 令和5年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月5日 | (6) 路線価 | [令和5年1月] | 390,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和5年6月26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   | 神戸市灘区友田町2丁目7番23「友田町2-7-17」  |                 |                |   | ②地積 (㎡)         | 133               | 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 | 阪神新在家 300m        |          |                                |  |      |  |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲   | 東 50m、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 2.8m国道                      |  |      |  |
|                             | ⑤地域要因の将来予測  | 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り、当面は現状を維持しつつ推移すると予測する。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  | 523,000 円/㎡     |                |   |                 |                   |          |                                |  |      |  |
|                             | 収益還元法   | 収益価格  | 398,000 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商業地域である。需要者の中心は地元の中小事業者のほか、賃貸事業を行う不動産業者等が想定され、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も想定される。駅や公共施設に近い幹線道路沿いにおいて、金利水準は低く収益物件等への需要は旺盛で、地価は堅調に推移している。画地条件や取引当事者の属性等により成約価格は様々であり、中心となる価格帯の把握は困難である。 |   |                 |                |   |                 |                   |          |                                |  |      |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は市場での成約価格を算定根拠として求めたものであり実証的な価格である。一方収益価格は想定要素を含む手法でありやや精度が劣る。需要者の多くは収益性を考慮しつつも市場での取引価格の水準を重要な指標として取引を行っていると考えられる。よって実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、類似地域に存する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通り決定した。         |   |                 |                |   |                 |                   |          |                                |  |      |  |
| (8) 規準とした価格                 | ①代表標準地  | 標準地番号   | ②時点修正           | ③標準化補正         | ④地域要因の比較  | ⑤個別的要因の比較       | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳      | 標準化補正                          | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 -0.1<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0<br>交通 -3.0<br>環境 -4.0<br>行政 -5.0<br>その他 0.0   |
|                             | 神戸灘 5-4   | 公示価格  | [ 103.0 ] / 100 | 100 / [ 99.9 ] | 100 / [ 88.5 ]  | [ 100 ] / 100   | 513,000           |          |                                |  |      |  |
| (9) 指定基準地からの検討              | ①指定基準地番号  | 灘（県） 5-3  | 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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0  | 地域要因 | 街路 -5.0<br>交通 -2.0<br>環境 -14.0<br>行政 +3.0<br>その他 0.0 |
|                             | 前年指定基準地の価格  | 403,000 円/㎡   | [ 105.2 ] / 100 | 100 / [ 100 ]  | 100 / [ 82.5 ]  | [ 100 ] / 100   | 514,000           |          |                                |  |      |  |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討     | ①-1対象基準地の検討   |   | ③ 変動状況          |                | [一般的要因] 幹線道路沿いや駅前の商業地域を中心に、収益物件やマンション用地に対する需要が旺盛で、灘区商業地の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  |   | [地域要因]          |                | 地域要因に特別の変動はないが、収益物件等に対する需要は旺盛である。                                   |                 |                   |          |                                |  |      |  |
|                             | ②変動率  |   | 年間 +6.7% 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5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) 5-2, 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, 35,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 345,000 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5年1月] 路線価又は倍率, (8) 270,000 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 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (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（令和5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） 5-3, 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, 48,800,000 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, [令和5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

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (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).

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. Includes details on 東 60m, 西 10m, 南 20m, 北 10m, 間口 約 10.0m, 奥行 約 11.0m, 規模 110㎡程度, 形状 ほぼ正方形.

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. Includes 中層店舗兼共同住宅地, 取引事例比較法, 比準価格 436,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 350,000 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Text: 同一需給圏は阪急電鉄神戸本線、JR東海道本線等の沿線で、概ね神戸市の中東部に位置する商業地域等である。需要者の中心は市内及び阪神間における個人事業者及び中小規模の法人である。低層の小売店舗が建ち並ぶアーケード商店街で繁華性が高く、需要は堅調に推移している。業種や属性により、取引の個別性が強く、中心価格帯を見出すことは難しい。

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. Text: 店舗を中心とする商業地域で、自ら経営する目的のみならず、投資目的としての需要が認められる市場環境にあることから、収益採算性の観点からの検討も行った。信頼性の高い複数の取引事例から試算した比準価格を標準に、収益性に着目した収益価格を比較考量し、さらに半年間の価格推移も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地. Includes 代表標準地, 標準地, 標準地番号 神戸灘 5-1, 公示価格 413,000 円/㎡, 修正, 補正, 比較, 要因の比較, 比較, 標準価格 (円/㎡) 424,000, 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.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地. Includes 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 修正, 補正, 比較, 要因の比較, 比較, 標準価格 (円/㎡), 内訳, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (3) 変動状況. Includes ①-1対象基準地の検討, 継続, 新規, 前年標準価格 403,000 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, 標準地番号 神戸灘 5-1, 公示価格 413,000 円/㎡, ②変動率, 年間 +5.2%, 半年間 +2.7%.