

鑑定評価書（令和6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, 一般財団法人日本不動産研究所. Includes details for 灘 (県) - 1, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 土田正顕.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (85,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (434,000 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6年1月] 路線価又は倍率, (8) 330,000 円/㎡, (9) 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 rows. (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.

Table (8) 規準とした価格. Columns include: ① 代表標準地, ② 時点修正, ③ 標準化補正, ④ 地域要因の比較, ⑤ 個別的要因の比較, ⑥ 対象基準地の規準価格, ⑦ 内訳 (街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他).

Table (9) 指定基準地からの検討. Columns include: 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 (街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他).

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes: ①-1 対象基準地の検討, ② 変動率 (年間 +4.1%, 半年間 %), ③ 価格形成要因の検討 (一般的要因, 地域的要因, 個別的的要因).

鑑定評価書（令和6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, 清水重善不動産鑑定所. Includes details for 灘（県） and 兵庫第3分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (21,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (115,000 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6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 multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (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） - 3	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	30,100,000 円	1㎡当たりの価格	338,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	260,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 5 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 1 7 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) (70,200)																		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 10 m、南 15 m、北 0 m				②標準的使用 低層住宅地																				
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 11.5 m、規模 90 ㎡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 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 338,000 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、J R 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住居し、大阪・神戸方面を勤務地とする個人が中心である。J R 摩耶駅から徒歩圏で生活利便性の高い住宅地域であり、地価は上昇基調で推移している。市場の中心となる価格帯は規模等によってまちまちで総額は把握しがたいが、土地は 1 ㎡あたり 30 万円～35 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	周辺には賃貸用共同住宅も見受けられるが、対象基準地の規模形状から賃貸用共同住宅の建築を想定することは現実妥当性を欠くために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) 規格外の公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	神戸灘 - 6	② 時点修正	[ 103.4 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 100 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	338,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	327,000 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	[ ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ ]	④ 地域要因の比較	100 / [ ]	⑤ 個別的要因の比較	[ ] / 100	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/㎡																								
(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 318,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 灘区においては住宅地の供給に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。 [地域要因] J R 摩耶駅前の整備が進捗し、生活利便性の向上から住宅地域としての人気が高まっている。 [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	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 神戸灘 - 6 公示価格 327,000 円/㎡		③ 変動状況																						
② 変動率		年間	+6.3%	半年間	+3.4%																					

鑑定評価書（令和6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, 29,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 385,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 290,000 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) 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	清水重善不動産鑑定所
灘（県） - 6	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 清水重善
鑑定評価額	36,900,000 円		1㎡当たりの価格	380,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月1日	(6) 路線価	[令和6年1月]	295,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	神戸市灘区篠原中町6丁目2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						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 40m、南 20m、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	特にない	街路	基準方位 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			
(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	380,000 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、概ね神戸市東部に位置する住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者が中心になると考えられる。中規模一般住宅を中心とする住宅地域で、住環境や利便性は比較的良好であり、地価は上昇基調で推移している。土地は本件基準地と同程度で3700万円程度、新築戸建住宅は6000万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	周辺には収益物件も見られるが、本件基準地は画地規模が小さく、経済的に合理性の認められる賃貸住宅の想定は現実的ではないことから収益還元法は適用しない。自用目的の取引が中心の住宅地域であり、市場参加者は周辺での取引価格の水準を指標として価格の決定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、類似地域に存する標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 規格外価格とした	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 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 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸灘 - 11	公示価格	[ 102.1 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 92.2 ]	[ 100 ] 100	379,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	灘（県） - 1	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +5.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	417,000 円/㎡	[ 104.1 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 112.4 ]	[ 100 ] 100	379,000					
(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] 灘区の住宅地の需要は堅調であり、全体として地価は上昇傾向。相対的に割安感の認められる南部地域でも需要が増加している。							
	継続		前年標準価格 362,000円/㎡		[地域要因] 地域要因に特別の変動はない。							
①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		代表標準地		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	+5.0%	半年間	%								

鑑定評価書（令和6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, 一般財団法人日本不動産研究所. Includes details for 灘 (県) - 7, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 土田正顕.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (20,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (291,000 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6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 table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (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 (Comparison with standard land), (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).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水重善不動産鑑定所
灘（県） - 8	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 清水重善

鑑定評価額	66,900,000 円	1㎡当たりの価格	485,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月1日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	380,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市灘区楠丘町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 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 15m、西 20m、南 50m、北 15m				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	阪急六甲駅東 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マンション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、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。										
(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	485,000 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、概ね神戸市東部に位置する優良な住宅地域である。需要者の中心は、神戸市及び阪神間の居住者が中心であり、圏外からの転入者も見込まれる。阪急六甲駅から徒歩圏に位置する住環境の良好な住宅地域で利便性も高く、優良な住宅地域に対する根強い需要から地価は上昇傾向が続いている。土地は本件基準地と同程度で6千万円台となるが、取引される規模は様々であり、中心価格帯は見出しにくい。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には収益物件も見られるが、事業収益の観点から共同住宅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。自用目的の取引が中心の住宅地域であり、市場参加者は周辺での取引価格の水準を指標として価格の決定を行うことが通常の地域である。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、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) 規格外の価格を公示価格とした	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 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 -2.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸灘 - 2	公示価格	[ 103.1 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 91.1 ]	[ 100 ] 100	487,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	灘（県） - 1	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 +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 -15.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	417,000 円/㎡	[ 104.1 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 87.6 ]	[ 100 ] 100	486,000					
(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 価格形成要因の変動状況		[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。相対的に割安感の認められる南部地域でも需要が増加している。							
	継続		前年標準価格 458,000円/㎡		[地域要因] 地域要因に特別の変動はない。							
①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地		標準地番号		公示価格		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
②変動率		年間	+5.9%	半年間	%							

鑑定評価書（令和6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, 46,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 285,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Includes values like 令和6年7月1日, 令和6年6月5日, 正常価格, 225,000 円/㎡.

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 6 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) -10, 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, 39,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 158,000 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6年1月]路線価又は倍率, (8) 125,000 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) 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) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (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) 公示価格とした (公示価格, etc.), (9) 指定基準地からの検討 (Designated Standard Land Review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Year Standard Price Review).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
灘（県） 5-1	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 土田正顕

鑑定評価額	72,200,000 円	1㎡当たりの価格	543,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価 [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	420,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	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 50 m、西 40 m、南 10 m、北 40 m				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 13.0 m、奥行 約 10.0 m、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 2.8 m 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。地価は上昇傾向で推移すると予測する。				交通施設	阪神新在家駅北東 300m	法令規制	近商 (100,400) 防火			
(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	559,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	408,000 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。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、駅や公共施設にも近いので、不動産需要は旺盛で、地価は上昇傾向で推移している。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	近隣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り、周辺では収益物件も見られるが、収益価格は想定要素を含むため、比準価格と比較してやや精度が劣る。一方、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実証的な価格である。よって実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 規格外価格とした公示価格	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 -0.1 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -3.0 環境 -3.0 行政 -5.0 その他 0.0
	神戸灘 5-4		[ 103.4 ] 100	100 [ 99.9 ]	100 [ 89.4 ]	[ 100 ] 100	544,000					
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.0 交通 -2.0 環境 -13.0 行政 +3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	424,000 円/㎡	[ 106.8 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 83.4 ]	[ 100 ] 100	543,000					
(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 ■継続 □新規		前年標準価格 512,000 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[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 □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 +6.1 %	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	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	37,500,000 円	1㎡当たりの価格	364,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月]	285,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月5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					
(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		
(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	379,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	252,000 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、需要が堅調な周辺住宅地の価格と比較した割安感から、地価は上昇基調で推移している。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なため、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) 規格外価格とした	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 +12.0 行政 +8.0 その他 0.0
	公示価格	[ 103.4 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 124.5 ]	[ 100 ] 100	364,000					
(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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 灘区の商業地需要は供給が限定的な中で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。							
	前年標準価格 345,000 円/㎡			[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。							
	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 +5.5%	半年間 %								

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）5-3	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	52,100,000 円	1㎡当たりの価格	453,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	350,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月5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			
(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	465,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	376,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪急電鉄神戸本線、JR東海道本線等の沿線で、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。各種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。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。											
(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 神戸灘 5-1	公示価格 438,000 円/㎡	[ 103.4 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 100 ]	453,000		標準化補正	交通	0.0	環境	交通
(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	交通
(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 変動要因		[一般的要因] 背後住宅地における需要は総じて堅調であり、区内の商業地についても地価の上昇基調が続いている。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 424,000 円/㎡		<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 438,000 円/㎡		[地域要因] 地域要因に特別な変動はない。							
	② 変動率		年間 +6.8% 半年間 +3.4%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							