

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 7 日 提出
長田（県） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社いずみプレーザルオフィス
長田（県） - 2	兵庫県	兵庫県第 3 分科会	氏名	不動産鑑定士 小林照幸 印
鑑定評価額	6,160,000 円		1㎡当たりの価格	47,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	38,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	神戸市長田区高東町 1 丁目 6 6 番 2 外 「高東町 1 - 6 - 2 1」				②地積 (㎡)	131 ()	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 100) (その他) 土砂災害警戒区域		
	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 W 2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北西 3.5m 市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄丸山 1.6km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 60 m、南 30 m、北 30 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 9.0 m、奥行 約 14.5 m、規模 130 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 3.5m 市道	交通施設	神戸電鉄丸山駅 西 1.6km	法令規制	1 低専 (50, 100) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、主として中小規模の一般住宅が建ち並ぶ地域で、地域要因に格別の変動は無く、今後も当分の間は現状を維持していくものと予測する。									
(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	47,000 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	同一需給圏は神戸電鉄有馬線・地下鉄西神山手線及び神戸高速鉄道線で、概ね神戸市の圏域に存する中小規模の住宅地。需要者の中心は神戸市内の居住者が多い。山麓の既存住宅地域で駅から遠距離にあること、街路条件がやや劣ること、居住者の高齢化等から、需要は弱含みで推移し、土地は総額 600 万円前半程度が需要の中心となっている。上記市場の特性から勘案して、地価は当面弱含みで推移するものと思料される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模一般住宅を主体とする交通利便性に劣る山手の住宅地域である。自己使用目的の取引が支配的であり、アパート等の収益物件は散見される程度で、賃貸市場が形成されているとは謂い難い。よって収益価格は試算せず、比準価格を標準とし、指定基準地等の価格との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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 +3.0 交通 +1.0 環境 -3.0 行政 -1.0 その他 0.0
	長田 - 3	[98.2] 100	100 [102.0]	100 [99.9]	[100] 100	46,900					
	公示価格	48,700 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 +3.0 交通 +3.0 環境 +40.0 行政 +3.0 その他 0.0
	長田 - 7	[97.3] 100	100 [100]	100 [153.0]	[100] 100	47,100					
	前年指定基準地の価格	74,000 円/㎡									
(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] 南部の区画整理等住環境整備の一方、高齢化や中小企業の流出等により人口は減少傾向にあり、住宅需要は東部 3 区に比し相対的に弱い。 [地域要因] 山麓の戸建住宅地域で周辺環境に目立った変化はなく、需要は弱含みで推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	49,000 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/㎡									
	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	どうせ鑑定所
長田（県） -3	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 堂瀬さゆり 印

鑑定評価額	10,600,000 円	1㎡当たりの価格	129,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 20 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	神戸市長田区上池田 1 丁目 2 3 番 1 0 「上池田 1 - 5 - 2」				②地積 (㎡)	82	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 中専 (60, 200) 準防 (その他)																		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 30 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 6.0 m、奥行 約 14.0 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 7.5 m 市道	交通施設	神戸高速高速長田駅 西 1.1 km	法令規制	対象基準地と同じ																	
(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	129,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因																					
	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	同一需給圏は神戸市長田区及び隣接の須磨区や兵庫区に形成された住宅地域にわたる。需要者は市西部の居住者が中心で、地元需要が大半を占める。高齢化、人口減少等から特に区内北部における住宅への需要は弱い。一部の地域で小規模開発等による新規供給はみられる。近隣地域及びその周辺での売買の中心価格帯は、標準的な規模の土地で 1, 100 万円程度、新築の建売住宅で総額 2, 500 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	周辺は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、通勤や相続等による戸建住宅の賃貸を除いては賃貸住宅等が見受けられず、賃貸市場が形成されていない状況下にある。また、当該地域における取引目的は自己使用が殆どであり、画地規模からも収益価格は試算せず、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	長田 - 14	② 時点修正	100 / 100	③ 標準化補正	100 / [103.0]	④ 地域要因の比較	100 / [110.1]	⑤ 個別的要因の比較	100 / [102.0]	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	129,000	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 -2.0	交通 +4.0	環境 +8.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	143,000 円/㎡	[100] / 100	[103.0]	[110.1]	[102.0] / 100																				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	長田 (県) - 5	② 時点修正	100 / 100	③ 標準化補正	100 / [101.0]	④ 地域要因の比較	100 / [122.7]	⑤ 個別的要因の比較	100 / [102.0]	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	128,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -1.0	交通 +5.0	環境 +18.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	153,000 円/㎡	[102.0] / 100	[101.0]	[122.7]	[102.0] / 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		■ 継続 □ 新規		前年標準価格		129,000 円/㎡		③ 価格変動要因の		[一般的要因]		長田区内の人口は減少傾向が続いており、区内北部等の生活利便性の劣る地域への住宅需要は弱含んでいる。													
	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 □ 標準地		標準地番号		-		公示価格		円/㎡		[地域要因]		駅からやや遠いが、熟成した住宅地域で、地価は横ばいで推移している。											
② 変動率		年間	0.0 %	半年間	%	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。																		

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 7 日 提出
長田（県） - 4 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
長田（県） - 4	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	39,900,000 円	1㎡当たりの価格	113,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	90,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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 神戸市長田区浜添通 2 丁目 1 番 1 内 「浜添通 2-2-28」	②地積 (㎡) ()	353	⑨法令上の規制等 準工 (60,200) 準防 (その他)
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 共同住宅 L S 2	⑤周辺の土地の利用の状況 中低層の小規模一般住宅、共同住宅の中に店舗等が混在する住宅地域	⑥接面道路の状況 東 4.4m 市道
			⑦供給処理施設状況 水道 ガス 下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 神戸市営地下鉄苅藻 510m
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 20 m、南 70 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 13.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 350 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	④地域的特性 特記事項	特になし	街路 基準方位北 4.4 m 市道	交通施設 神戸市営地下鉄苅藻駅 北方 510m
	⑤地域要因の将来予測	中低層の小規模一般住宅、共同住宅の中に店舗等が混在する住宅地域であり、当面は現況通り推移するものと予測する。地価は微増乃至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 +1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	113,000 円/㎡	
	収益還元法	収益価格	70,000 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営地下鉄海岸線、神戸高速鉄道東西線、山陽電鉄本線及び JR 山陽本線沿線で、概ね長田区南部の住宅地域である。需要者の中心は、長田区及び兵庫区内の居住者が大半であるが、規模の大きい画地については市内の不動産業者や事業者等が考えられる。旧来からの既存の混在住宅地域で需給は比較的安定している。取引される画地規模は大小様々であり、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	一般住宅、共同住宅及び店舗等が混在する住宅地域であり、賃貸市場は成熟しているものの、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、自用目的での取引が中心である。よって、市場の実態をより反映した比準価格を標準とし、収益価格を参考として、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8) 公示価格	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.0 交通 -4.0 環境 +29.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 長田 - 6					113,000					
	公示価格 145,000 円/㎡	[100.7] / 100	100 / [100]	100 / [130.0]	[101.0] / 100						

(9) 指定基準地	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +1.0 環境 +33.0 行政 0.0 その他 0.0
	長田 - 5					113,000					
	前年指定基準地の価格 153,000 円/㎡	[102.0] / 100	100 / [101.0]	100 / [138.4]	[101.0] / 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 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 長田区の人口は微減傾向。景気は緩やかな回復基調にある。長田区の地価は利便性の優る地域と劣る地域で二極化している。
	前年標準価格 112,000 円/㎡		[地域要因] 国道 2 号以南の混在住宅地域で、外部からの需要は少ないが、供給も少ないため、需給の状況は安定的に推移している。
	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 +0.9 % 半年間 %		

鑑定評価書（平成 29 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. Row 1: 長田（県）, -5, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 廣瀬 博一, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 156,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 29 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 report table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation 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 Verification of Trial Price and Reason for Determination of Appraisal Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc.).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村本不動産鑑定士事務所
長田（県） -6	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 村本 健次 印

鑑定評価額	7,750,000 円	1㎡当たりの価格	149,000 円/㎡
-------	-------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価 [平成 29年 1月] 路線価又は倍率	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(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	神戸市長田区西代通3丁目7番3「西代通3-7-2」				②地積 (㎡)	52	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		
	1:2.5	住宅 S2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南東4.5m市道	水道ガス下水	山陽電鉄西代500m 1住居(60,200)準防 (その他)(60,180)		

(2) 近隣地域	①範囲	東 75 m、西 45 m、南 45 m、北 80 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 4.5 m、奥行 約 11.0 m、規模 50 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 4.5 m市道	交通施設	山陽電鉄西代駅 南西方 500m	法令規制
⑤地域要因の将来予測	小規模住宅を主とした既成住宅地域として熟成しており当分は現状を維持すると予測する。相対的に良好な住環境を有しながら値頃感より相応の住宅需要が見込め、地価は概ね堅調に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 +2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	149,000 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
同一需給圏の範囲は山陽電鉄本線及び神戸高速鉄道沿線で、神戸市長田区及び隣接区の山手から中部に位置する住宅地域である。需要者は神戸市長田区及びその隣接区内の居住者が大半を占め、地縁者による引き合いも多い。地価は値頃感から底堅く、相応の住宅需要が見込まれる。土地は750~800万円程度(50㎡程度)、新築戸建物件は2500~3000万円程度が需要の中心である。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由
本件基準地は画地規模が小さく間口も狭小であることから、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ため収益価格は試算しない。本件基準地は自用目的での取引を主として居住の快適性を重視する住宅地域に位置し、取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、代表標準地から検討した価格との均衡を踏まえ、代替関係が認められる取引事例から試算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) 公示価格としての標準価格	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 交通 +1.0 環境 +2.0 行政 +1.0 その他 0.0
	長田 -4	[100.6] 100	100 [101.0]	100 [106.1]	[102.0] 100	148,000		
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100			

(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	区全体の人口が微減傾向にある中、区画整理及び周辺地域を中心として、地勢が平坦なエリアの人口は微増傾向にある。
	前年標準価格 148,000 円/㎡			[地域要因]	近隣における特段の変動要因はない。相対的に良好な住環境ながら、その値頃感から相応の需要が見込める住宅地域として熟成している。
	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/㎡			[個別的要因]	南東側接面で日照・通風等、居住の快適性が優る。個別的要因に変動はない。
②変動率		年間 +0.7 %	半年間 %		

鑑定評価書（平成 29 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, どうせ鑑定所. Values include 長田（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 堂瀬さゆり 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 72,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率, 58,000 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) 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

Table with 4 columns: (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

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, 取引事例比較法, 比準価格, 72,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は神戸市長田区及び隣接の須磨区や兵庫区に形成された住宅地域にわたる。需要者は市西部の居住者が中心で、地元需要が大半を占める。

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, 周辺には賃貸住宅も見られるが、公法上の規制等により、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るため収益還元法は適用しなかった。

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした, 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対象基準地の標準価格, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 10 columns: (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, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 4 columns: (10) 対象基準地からの検討, ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③価格形成要因, [一般的要因], [地域要因], [個別的要因]

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村本不動産鑑定士事務所
長田（県） 5-1	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 村本 健次 印

鑑定評価額	15,600,000 円	1㎡当たりの価格	230,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価 [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	185,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(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	神戸市長田区浪松町2丁目2番3号 「浪松町2-1-12」				②地積 (㎡)	68	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					
	1:2	店舗兼住宅 S5	中層の店舗併用住宅が建ち並ぶ駅前の商業地域	北東15m市道	水道ガス下水	J R 鷹取 80m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 15 m、南 45 m、北 25 m				②標準的使用	中層店舗兼住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 70 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	15 m市道	交通施設	J R 鷹取駅 南東方 80m	法令規制	近商 (100,400) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	店舗兼共同住宅を主とした駅前の在来商業地域で当分は概ね現状維持と予測する。人口推移が概ね安定的な背後地を有する汎用性が高い商業地域として底堅い潜在的需要が見込め、地価は概ね安定的に推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼住宅地					(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	232,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	191,000 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	同一需給圏の範囲は神戸市中西部の圏域に位置する駅徒歩圏で、主として背後住民を顧客とする商業地域である。需要者の中心は地縁の選好性を有する事業者等である。区内の商業地域全般の商圏は広域的なものではなく、背後地が発展及び成熟が進んでいる中心部の商業地域は集客の面から比較的安定しているが、それ以外の地域では需要が弱い感があり特段の発展は望みにくい。需要の中心価格帯は取引自体に個別性が強い為、これを把握することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引市場の実態を反映した比準価格に対し理論価格たる収益価格が乖離したが、これは本来の収益性以上の地価形成がなされていることを背景としている。対象基準地は汎用性が高いが広域的な集客性が格別高くない商業地域で、需要者の多くは代替不動産の水準等を念頭に生業的な事業展開目的から市場参入すると判断されるため、代表標準地から検討した価格との均衡を踏まえ代替性がある取引事例を基とした比準価格を重視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対象基準地の標準価格 (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 +1.0 環境 +26.0 行政 +5.0 その他 0.0
	公示価格	[101.0] 100	100 [100]	100 [135.0]	[100] 100	230,000					
(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 ■継続 □新規		前年標準価格 228,000 円/㎡		③価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 区全体の人口が微減傾向にある中、区画整理及び周辺地域を中心として、地勢が平坦なエリアの人口は微増傾向にある。					
	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] 安定した人口の背後地を主たる顧客とする商業地として潜在的需要が高く、汎用性が高い駅前の立地条件を活かした利活用が期待される。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +0.9 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村本不動産鑑定士事務所
長田（県） 5-2	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 村本 健次 印

鑑定評価額	109,000,000 円	1㎡当たりの価格	310,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	245,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 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	神戸市長田区松野通1丁目103番6外「松野通1-5-16」				②地積 (㎡)	350	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) (100,500)	
	不整形 1:2.5	店舗兼事務所 SRC6F1B	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅に近い商業地域	南西27m市道	水道 ガス 下水	J R 新長田 130m		

(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 55 m、南 80 m、北 95 m			②標準的使用	中層店舗地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 350 ㎡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	2.7 m市道	交通施設	J R 新長田駅 北西方 130m	法令規制	商業 (100,500) 防火
	⑤地域要因の将来予測	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域である。主たる顧客である背後人口の増加傾向が継続している状況を背景に、駅からの接近条件を活かした汎用性が高い商業地域としてさらなる需要の顕在化が期待される。							

(3) 最有効使用の判定	中層店舗地		(4) 対象基準地の個別的要因	形状	0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	315,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	271,000 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	同一需給圏の範囲は神戸市中西部の圏域に位置する駅徒歩圏で、比較的高容積で高度利用の可能性を有する商業地域である。需要者の中心は地縁的嗜好性を有する事業者若しくは県内一円展開を図る事業者等である。背後地の熟成が進んでいる中心部の商業地域は集客の面から比較的安定しているが、それ以外の地域では需要が弱い感があり発展は望みにくい。需要の中心価格帯は取引自体に個性が強いため、これを把握することは困難である。				
-----------	--	--	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引市場の実態を反映した比準価格に対し理論価格たる収益価格が乖離したが、これは本来の収益性以上の地価形成がなされていることを背景としている。本件基準地は同一需給圏内の商業代表性が確立した商業地域で、需要者の多くは代替不動産の水準等を念頭に収益性に対し先行的な土地取得コストを意識して市場参入すると判断されるため、代替性がある取引事例を基とした比準価格を重視し、本年公示価格との検討をも踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。				
-----------------------------	--	--	--	--	--

(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 <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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	長田 5-2					310,000		交通 0.0	交通 0.0		
	公示価格	[101.0] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100		環境 0.0	環境 0.0			
	307,000 円/㎡						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 0.0	地域要因	街路 0.0
	-							交通 0.0	交通 0.0		
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		環境 0.0	環境 0.0			
	円/㎡						画地 0.0	行政 0.0			
							行政 0.0	その他 0.0			
							その他 0.0				

(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 <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]	区全体の人口が微減傾向にある中、区画整理及び周辺地域を中心として、地勢が平坦なエリアの人口は微増傾向にある。
	前年標準価格 304,000 円/㎡			[地域要因]	増加傾向の背後人口を主たる顧客とする区内高位の商業地域として、汎用性が高い駅前立地条件を活かした更なる利活用が期待される。
	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			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。なお、北東部分が突出しているやや不整形地であるが、利用障害を生じる程ではないと判断する。
	代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				
	長田 5-2				
	公示価格	307,000 円/㎡			
	② 変動率	年間 +2.0 %	半年間 +1.0 %		

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 7 日 提出
長田（県） 5 - 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
長田（県） 5-3	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	19,200,000 円		1㎡当たりの価格	190,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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 神戸市長田区腕塚町7丁目4番2外「腕塚町7-1-3」	②地積 (㎡) (101)					⑨法令上の規制等 近商 (80,300) 準防 (その他)	
	③形状 1:1.2	④敷地の利用の現況 店舗兼住宅 S3F1B	⑤周辺の土地の利用の状況 小規模な低層の店舗兼住宅の中に一般住宅が混在する商業地域	⑥接面道路の状況 南東8m市道	⑦供給処理施設状況 水道ガス下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 J R 新長田 650m		
(2) 近隣地域	①範囲 東 30 m、西 70 m、南 30 m、北 20 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 9.0 m、奥行 約 11.0 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 8 m市道	交通施設 J R 新長田駅 南方 650m	法令規制 近商 (80,300) 準防				
	⑤地域要因の将来予測 店舗兼住宅の中に一般住宅が混在する古くからの商店街である。地域要因に特別な変化はなく、当面は現状を維持するものと予測される。地価は微増乃至横這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	194,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	134,000 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、長田区及び兵庫県に存する飲食店や日用品を中心とした古くからの商業地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁的選好性をもつ個人事業者である。旧来からの商店街であり、繁華性がやや劣るが、割安感から需給は安定している。土地・建物の総額で3,500~4,000万円程度の物件が需要の中心と考えられる。							
(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参考に、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) 公示価格としての標準価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 長田 5-5	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (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 +1.0 環境 -7.0 行政 +5.0 その他 0.0
	公示価格 186,000 円/㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [98.6]	[100] / 100	189,000		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 長田 5-2	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 +4.0 交通 +5.0 環境 +36.0 行政 +10.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 304,000 円/㎡	[102.0] / 100	100 / [100]	100 / [163.4]	[100] / 100	190,000		
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 189,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 長田区の人口は微減傾向。景気は緩やかな回復基調にある。長田区の地価は利便性の優る地域と劣る地域で二極化している。			
	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] 古くからの商店街であり、特に目立った変化は見られない。			
	② 変動率 年間 +0.5 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			