

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 長田（県） and 兵庫第3分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (180,000 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) 倍率.

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, (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 元年地価調査）

令和 元年 7月 3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	5,440,000 円	1㎡当たりの価格	41,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	35,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	神戸市長田区高東町1丁目6番2外「高東町1-6-21」				②地積 (㎡)	131	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50, 100) (その他) 土砂災害警戒区域							
(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	特にない	街路	基準方位 北 3.5 m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	41,500 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500万円半ば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	地域要因	街路 +3.0			
	標準地番号 長田 - 3	[98.2] 100	100 [102.0]	100 [105.0]	[100] 100	41,400		街路 0.0	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 +3.0			
	長田（県） - 7	[95.7] 100	100 [100]	100 [158.4]	[100] 100	41,700		街路 0.0	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		③ 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。										
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 44,500 円/㎡			[地域要因] 山麓の戸建住宅地域で周辺環境に目だった変化はなく、需要は弱含みで推移している。										
	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/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
②変動率		年間 -6.7 %	半年間 %											

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes details for 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.

Table with 4 columns: 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

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) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 105,000 円/㎡ 倍.

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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +2.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison 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 justification), (8) 公示価格 (Public price table), (9) 指定基準地からの検討 (Specified 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	株式会社小林エステイト
長田（県） - 4	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小林昌三 印

鑑定評価額	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	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	90,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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) (70,200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1:1.5	共同住宅 LS2	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	東4.4m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄苅藻 510m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 20m、南 70m、北 20m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 27.0m、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	標準方位北 4.4m市道	交通施設	神戸市営地下鉄苅藻駅 北 510m	法令規制	準工 (70,200) 準防
	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	69,700 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	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 +3.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 長田 - 18					113,000			
	公示価格 126,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [100]	100 [113.6]	[101.0] 100				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +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 +41.0 行政 0.0 その他 0.0
	長田（県） - 5					113,000			
	前年指定基準地の価格 163,000 円/㎡	[101.8] 100	100 [101.0]	100 [146.7]	[101.0] 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		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 長田区の地価は利便性の優る地域と劣る地域と二極化している。				
	前年標準価格 113,000 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 0.0%	半年間 %						

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes details for 長田（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 (16,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (166,000 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) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 130,000 円/㎡ 倍.

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. Includes detailed analysis of location, area, and market conditions.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 村本不動産鑑定士事務所. Includes details for 長田（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,960,000 円), 1㎡当たりの価格 (153,000 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections for ①-⑧ and ①-④.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） - 7	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	13,900,000 円	1㎡当たりの価格	66,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	54,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 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						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	神戸市長田区西山町4丁目7番「西山町4-4-16」				②地積 (㎡)	211	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 (60, 150) 準防 (その他) 土砂災害警戒区域 (70, 150)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 20 m、南 30 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 13.0 m、奥行 約 16.0 m、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			
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4. 2 m市道	交通施設	神戸高速高速長田駅 北西 1. 5km	法令 1 低専 (70, 150) 準防 土砂災害警戒区域			
(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		66,000 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。周辺で小規模開発等による新規供給も見られたが、利便性、周辺街路状況が劣り、需要は弱く、地価は下落基調が続いている。近隣地域及びその周辺での売買の中心価格帯は、200㎡程度の土地で1、400万円程度、新築の建売住宅は画地規模が小さくなり、総額で2、500万円程度が中心となっている。										
(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。居住の快適性が重視される住宅地域であるので、市場の実態を反映した比準価格を採用して、単価と総額との関連にも十分留意のうえ、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 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
	標準地番号 長田 - 2	公示価格 67,500 円/㎡	[97.8] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100	66,000				
(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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	[] / 100					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	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 69,000 円/㎡		③ 価格変動要因		[一般的要因] 長田区の人口は市内でも相対的に減少の程度が大きい。住宅需要は北部の利便性の劣る地域の需要が極端に弱く、2極化が顕著である。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 長田 - 2		[地域要因] 駅からの距離があり、経路に坂も多く、街路条件も劣り、需要者が限定される傾向にある。				
	公示価格 67,500 円/㎡		②変動率		年間 -4.3% 半年間 -2.2%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 長田（県） 5-1, 兵庫県 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水重善.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (16,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (235,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 2日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 24日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of 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 Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of Previous Year Standard Price).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 村本不動産鑑定士事務所. Includes details for 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (114,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (326,000 円/㎡), 326,000 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	広瀬不動産鑑定事務所
長田（県） 5-3	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 博一 印

鑑定評価額	19,700,000 円	1㎡当たりの価格	195,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 31年 1月]	155,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 29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) (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	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 650m	法令規制 近商 (90,300) 準防
	⑤地域要因の将来予測	小規模な店舗兼住宅を中心に一般住宅が混在する古くからの商店街である。新長田合同庁舎の完成により繁華性の向上が期待され、地価は緩やかな上昇傾向にある。									
(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	199,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法	収益価格	139,000 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須磨区から兵庫区に存する小売店舗等を中心とする商業地域である。需要者は圏内に地縁を有する中小規模の事業者や不動産業者等が想定される。一般住宅も見られる商店街であり繁華性は高くないが、周辺の再開発地区内で新長田合同庁舎が完成し、職員や来庁者の増加による経済効果が期待される。画地条件や立地により取引価格はまちまちであり、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	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。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。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) 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 0.0 交通 +1.0 環境 -8.0 行政 +5.0 その他 0.0
	公示価格 190,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [100]	100 [97.6]	[100] 100	196,000					
(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 +4.0 交通 +5.0 環境 +39.0 行政 +10.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 318,000 円/㎡	[102.5] 100	100 [100]	100 [167.0]	[100] 100	195,000					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	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 193,000 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] 雇用環境の緩やかな改善、低金利の継続等から、長田区においても立地条件の良好な地域を中心に地価の上昇が見られる。						
	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 <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] 地域要因に特別な変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率	年間 +1.0 %	半年間 %									