

鑑定評価書（令和 3 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, 山陽不動産鑑定株式会社. 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 (181,000 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) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外の価格, (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 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 9 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	4,790,000 円	1㎡当たりの価格	36,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 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 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	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	36,600 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。山麓の傾斜地に存する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便利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 神戸長田 - 3	[98.2] 100	<u>100</u> [102.0]	<u>100</u> [109.2]	[<u>100</u>] 100	36,600		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	[96.2] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [165.0]	[<u>100</u>] 100	36,600		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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 形成要因の	[一般的要因] 住宅需要は東部 3 区に比し相対的に弱い、一方でコロナウイルス禍の影響は格別見受けられない。										
	前年標準価格	39,000 円/㎡		[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いが、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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
② 変動率		年間	-6.2 %	半年間	%									

鑑定評価書（令和3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, 山陽不動産鑑定株式会社. Includes details for 長田（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 林 秀樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 124,000 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3年1月] 路線価又は倍率, 100,000 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 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の方位, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外の公示価格, (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. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和3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 (39,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (113,000 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3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

Table with 9 columns: (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.

Table with 9 columns: (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.

Table with 9 columns: (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.

Table with 9 columns: (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.

Table with 9 columns: (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.

Table with 9 columns: (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.

Table with 9 columns: (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.

鑑定評価書（令和3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 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 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 167,000 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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 135,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 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, (10) 範囲, (11) 標準的使用, (12) 標準的画地の形状等, (13) 間口約, (14) 奥行約, (15) 規模, (16) 形状, (17) 地域的特性, (18) 特記事項, (19) 地域要因の将来予測, (20) 最有効使用の判定, (21) 対象基準地の方位, (22) 鑑定評価の手法の適用, (23) 取引事例比較法, (24) 比準価格, (25) 収益還元法, (26) 収益価格, (27) 原価法, (28) 積算価格, (29) 開発法, (30) 開発法による価格, (31) 市場の特性, (32) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (33) 代表標準地, (34) 標準地, (35) 時点修正, (36) 標準化補正, (37) 地域要因の比較, (38) 個別的要因の比較, (39) 対象基準地の規準価格, (40) 規準価格, (41) 標準化補正, (42) 街路, (43) 交通, (44) 環境, (45) 画地, (46) 行政, (47) その他, (48) 指定基準地からの検討, (49) 指定基準地番号, (50) 前年指定基準地の価格, (51) 前年標準価格, (52) 1-2基準地が共通地点, (53) 代表標準地, (54) 標準地, (55) 標準地番号, (56) 公示価格, (57) 変動率, (58) 年間, (59) 半年間, (60) 変動状況, (61) 一般的要因, (62) 地域要因, (63) 個別的要因.

鑑定評価書（令和3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）, 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 (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) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 120,000 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 (Low-rise residential), (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 details), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price, etc.).

鑑定評価書（令和3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 (12,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (60,300 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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 49,000 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 multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外標準地, (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3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, (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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 190,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) ②地積, (9) ⑨法令上の規制等. Includes address 神戸市長田区浪松町2丁目23番 and details on regulations.

Table with 9 columns: (2) ①範囲, (3) ③標準的画地の形状等, (4) ④地域的特性, (5) ⑤地域要因の将来予測. Includes details on boundaries and regional characteristics.

Table with 4 columns: (3) ③最有効使用の判定, (4) ④対象基準地の個別的要因, (5) ⑤鑑定評価の手法の適用. Includes details on land use and valuation methods.

Table with 2 columns: (6) ⑥市場の特性. Includes a detailed description of the market characteristics and demand.

Table with 2 columns: (7) ⑦試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Includes the rationale for price adjustments and final valuation.

Table with 10 columns: (8) ⑧公示価格とした. Includes a table of price adjustments for the public price.

Table with 10 columns: (9) ⑨指定基準地からの検討. Includes a table of price adjustments for the designated standard land.

Table with 4 columns: (10) ⑩対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes details on the review of previous year's standard prices and movement factors.

鑑定評価書（令和3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 (325,000 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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 260,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「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, (10) 鑑定評価の手法の適用, (11) 市場の特性, (12) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (13) 公示価格, (14) 指定基準地, (15) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（令和3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） 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.

Table with 4 columns: 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

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月5日), (6) 路線価 [令和3年1月] 路線価又は倍率 (155,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和3年7月2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. (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)). (2) 近隣地域: ①範囲 (東 30m, 西 70m, 南 30m, 北 20m), ②標準的使用 (中低層店舗住宅併用地), 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: 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。再開発エリアに近接するが、人の流れに大きな変化はなく、当面は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 (中低層店舗住宅併用地), (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/㎡; 収益還元法, 収益価格 144,000 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。近接する再開発エリアで新長田合同庁舎やマンションの建設により地域要因が向上しているが、商業地域への影響は限定的である。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) 規準とした価格 (①代表標準地 標準地番号 神戸長田 5-5, 公示価格 194,000 円/㎡, ②時点修正 [100/100], ③標準化補正 [100/100], ④地域要因の比較 [100/99.7], ⑤個別的要因の比較 [100/100], ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 195,000, 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). (9) 指定基準地からの検討 (①指定基準地番号 長田（県） 5-2, 前年指定基準地の価格 331,000 円/㎡, ②時点修正 [98.2/100], ③標準化補正 [100/100], ④地域要因の比較 [100/167.0], ⑤個別的要因の比較 [100/100], ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) 195,000, 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). (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], 前年標準価格 195,000 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], 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率 年間 0.0%, 半年間 %).