

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, 有限会社神戸不動産鑑定. Includes values for 兵庫（県）, 兵庫県, 兵庫県第3分科会, 氏名, 山下 裕, 印, 鑑定評価額 12,700,000 円, 1㎡当たりの価格 198,000 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, 160,000 円/㎡, 倍, 倍率種別, 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 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, 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 +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison, etc.), (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 reasons), (8) 公示価格を標準とした (Standardized prices), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year prices and trends).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	梶川不動産鑑定士事務所
兵庫（県） - 2	兵庫県	兵庫県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 梶川智保 印
鑑定評価額	26,800,000 円	1㎡当たりの価格	171,000 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	135,000 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	神戸市兵庫区本町2丁目2番11外 「本町2-2-10」				②地積 (㎡)	157	⑨法令上の規制等	2住居 (60,200) 準防 (その他)										
	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 LS 2	一般住宅、マンション、営業所が混在する住宅地域	西8m市道	水道ガス下水	神戸市営地下鉄中央市場前 520m													
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 25 m、南 30 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 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																	
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 8 m市道	交通施設	神戸市営地下鉄中央市場前駅 北西 520m	法令規制	対象基準地と同じ										
	⑤地域要因の将来予測	低層の一般住宅を中心として事業所等が混在する住宅地域であり、地域要因の大きな変動もなく、今後も現状を維持するものと予測する。なお、昨今の値頃感により、地価は安定的に推移している。																	
(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	171,000 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、JR山陽本線及び市営地下鉄海岸線沿線で、神戸市中央区の西部から長田区にかけての浜手に位置する住宅地域である。需要者は圏内居住者が中心であり、圏外からの転入は見込みにくい。一般住宅や共同住宅、作業所等が混在する住宅地域であり、住環境として特筆すべき点はないものの、昨今の値ごろ感から、需給は安定的に推移している。土地は単価で17万円/㎡前後、新築建売で3,000万円前後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	低層の一般住宅や作業所などが混在する住宅地域であるが、本件対象地は画地規模等による制約から、賃貸経営上、有効な共同住宅を想定することが非現実的であるため、収益価格は試算できない。したがって本件においては、取引事例比較法による比準価格を標準として、付近標準地価格との検討をも踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。																		
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地	兵庫 - 6	②時点修正	[100.9] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [132.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	171,000	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 +1.0 環境 +32.0 行政 0.0 その他 0.0				
	公示価格	226,000 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	■継続 □新規		前年標準価格	169,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況												
	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/㎡	[一般的要因]	海外経済の不透明感は継続しているものの、国内経済は安定基調にあり、兵庫区における地価はおおむね横ばい傾向を維持している。							[地域要因]	地域要因に格別の変動はない。		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
②変動率	年間	+1.2 %	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, 有限会社神戸不動産鑑定. Values include 兵庫（県）, 兵庫県, 兵庫県第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山下 裕 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 24,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 205,000 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, 160,000 円/㎡, 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.

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
兵庫（県） - 4	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 浩 印

鑑定評価額	20,900,000 円	1㎡当たりの価格	161,000 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]	130,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30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	神戸市兵庫区菊水町7丁目3番4外「菊水町7-3-13」				②地積 (㎡)	130	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) 準防 (その他) (60, 160)						
	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	神戸市営地下鉄湊川公園 1.1km								
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 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 6.5 m、奥行 約 20.0 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	基準方位北 4 m市道	交通施設	神戸市営地下鉄湊川公園駅 北西 1.1km	法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域であり、当面はほぼ現状のまま推移するものと予測する。なお、地価は概ね横這い傾向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 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	161,000 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	同一需給圏は市営地下鉄西神・山手線、神戸電鉄有馬線等の各沿線で、概ね兵庫区及び隣接区の圏域に存する中小規模の住宅地域。需要者は地縁者をはじめとする同一需給圏内の居住者等が多く、外部からの転入者は少ない。交通アクセスにやや難があるが地元地縁者による引き合いもあって、需給関係は比較的安定している。土地は130㎡程度で2000万円前後が中心的価格帯となっている。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的の取引が中心的な地域であり、同一需給圏内の類似地域等に存する代替性の強い取引事例を多数収集し、実証的な比準価格を試算し得た。一方、周囲にはアパート等の賃貸物件も見られるものの、画地規模、間口等の条件により、経済合理的な賃貸経営が成り立つ賃貸住宅等を想定することが困難であるため収益価格は試算しなかった。よって、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通り決定した。														
(8) 公示価格を標準とした	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	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
	兵庫 - 1	[100] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100	161,000		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 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			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からの変動率	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 161,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調が続いており、兵庫区の人口は概ね横ばいで推移している。									
	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		前年標準価格 161,000 円/㎡			[地域要因] 従来からの既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動はなく、需給関係は安定している。									
	代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地		兵庫 - 1			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
② 変動率		年間 0.0 %	半年間 0.0 %												

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
兵庫（県） -5	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 上田節夫 印

鑑定評価額	61,100,000 円	1㎡当たりの価格	192,000 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	150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 23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	神戸市兵庫区切戸町8番13 「切戸町8-10」				②地積 (㎡)	318	⑨法令上の規制等	準工 (60,300) 準防 (その他)		
	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	共同住宅 RC9	共同住宅の中に店舗等が見られる住宅地域	西20m市道、背面道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄中央市場前 400m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 50m、南 50m、北 50m			②標準的使用	高層共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0m、奥行 約 27.0m、規模 300㎡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 20m市道	交通施設	神戸市営地下鉄中央市場前駅 西 400m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅、事務所、工場等が混在する地域である。街区整備が進み地域的発展性が見込まれる。地価水準については、概ね横這いから強含みで推移するものと思料する。									
(3) 最有効使用の判定	高層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0 二方路 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	192,000 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	190,000 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、神戸市兵庫区及びその隣接区のうち、神戸市営地下鉄、神戸高速鉄道並びにJR山陽本線沿線のマンション適地が立地し得る圏域と判定した。当圏域における需要者としては、マンション業者等が中心で、開発用地の取得需要は底堅さが認められるものの、建築費の高止まり等から一部の好立地物件を除いて取引自体は落ち着きつつあり、地価は概ね横這い傾向にある。画地規模等により総額にばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は把握し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地はマンションや工場等が見られる住工混在地域内に存する。圏内における主な市場参加者はマンション業者等であり、当該需要者は実際の取引価格と投資採算性を重視する傾向にある。本件では、需要者の行動原理を反映した比準価格並びに開発法による価格を関連づけ、指定基準地及び近隣の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) 公示価格を標準とした	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.0 交通 +2.0 環境 +28.0 行政 -5.0 その他 0.0
	兵庫 -6					192,000					
(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
	-										
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 兵庫区の人口は近年は横ばい傾向。兵庫区の地価はほぼ横ばい傾向にある。						
	前年標準価格 190,000 円/㎡				[地域要因] 工場、共同住宅等が建ち並ぶ混在住宅地域である。周辺の都市基盤の整備が進む。						
	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				[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									
	②変動率	年間 +1.1%	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. Values include 兵庫（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, 43,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 228,000 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. Values include 平成 29 年 7 月 1 日, 平成 29 年 6 月 19 日, 更地としての鑑定評価, 平成 29 年 7 月 4 日, 正常価格, [平成 29 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 (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), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price of Target Standard Land).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社神戸不動産鑑定
兵庫（県） 5-1	兵庫県	兵庫県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 山下 裕 印
鑑定評価額	47,600,000 円	1㎡当たりの価格	390,000 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	310,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29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	神戸市兵庫区下沢通1丁目4番8 「下沢通1-4-17」				②地積 (㎡)	122	⑨法令上の規制等	商業 (80,600) 防火 (その他) (100,600)								
	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	事務所兼住宅 S5	低・中層店舗が建ち並ぶ路線商業地域	北西36m市道	水道、ガス、下水	神戸市営地下鉄湊川公園 70m											
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 50m、南 30m、北 0m			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 8.0m、奥行 約 15.0m、規模 120㎡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 36m市道	交通施設	神戸市営地下鉄湊川公園駅 南西方 70m	法令規制	対象基準地と同じ									
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、低・中層店舗が建ち並ぶ路線商業地域である。高容積率、最寄駅への接近性を背景として、マンション敷地としての有効需要も期待される。															
(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	403,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	325,000 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	同一需給圏は市営地下鉄各線及びJR各線並びに私鉄各線で、概ね神戸市の圏域に存する低中層店舗を中心とする商業地域である。需要者は同一需給圏の事業主が大半を占める。兵庫区南部市街地の不動産には一定の需要が認められるが、店舗を中心とした事業用物件の需要はやや弱く、高容積率を背景としたマンション敷地へと移行しつつある。価格水準としては、㎡あたり40万円程度で需給が均衡している。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	高容積率、最寄駅からの接近性等を背景として、低層階を店舗または事務所、上階を住戸とする中低層店舗住宅併用地を標準的使用とする地域である。同一需給圏内の類似地域の多数の取引事例より試算された比準価格は、収益価格とも均衡を得ていると認められる。また、兵庫区内の商業地の地価公示標準地との検討をふまえて、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代表標準地	兵庫 5-1	②時点修正	[100.6] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [113.3]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	390,000	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 +1.0 交通 +2.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	439,000 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	継続	前年標準価格	383,000 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 政府経済政策により都心部の地価上昇傾向が概ね継続する趨勢にあるが都市部以外の地価は地価低落傾向が概ね持続する傾向にある。										
	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	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	[地域要因]	最寄駅に近接する路線商業地域でマンション敷地としても高度利用可能な地域である。地域要因に大きな変動は認められない。									
	②変動率	年間 +1.8%	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	株式会社土地システム研究所
兵庫（県） 5-2	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 上田節夫 印
鑑定評価額	69,100,000 円		1㎡当たりの価格	268,000 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	215,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 23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	神戸市兵庫区三川口町3丁目6番32 「三川口町3-6-9」				②地積 (㎡)	258	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					
	1:3	空地	店舗、事務所、マンション等が建ち並ぶ商業地域	北西27m市道	水道 ガス 下水	J R兵庫 500m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 0 m、南 15 m、北 60 m			②標準的使用	中層店舗事務所付共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 240 ㎡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兵庫駅 北東 500m	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中層の店舗・事務所等が建ち並ぶ商業地域であるが、繁華性等に劣るため、今後はマンションなど住居系の土地利用が増えていくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所付共同住宅地				(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	274,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	215,000 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	同一需給圏は概ね神戸市兵庫区及び隣接区にあって、最寄駅から徒歩圏に位置する商業地域又は住商混在地域である。主たる需要者は小売店や事務所等を経営する地元企業等が中心であるが、一部の駅前商業地等を除くとテナントの出店需要等は弱い。一方で、不動産業者等の開発用地需要が下支えして、地価は概ね横這い基調で推移している。需要の中心となる価格帯は、画地規模や立地条件等により総額にばらつきがあり把握し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺に貸店舗や貸事務所等の賃貸物件も見られるが、地域経済の本格回復が不透明な状況にあって想定要素を含む収益価格はやや流動的な面を有する。比準価格は実際の取引に着目して求めた実証的な価格であり、比準の各過程における補修正も適切に行われており、相対的信頼性は高い。よって、本件においては比準価格を標準に、収益価格を関連づけて、鑑定評価額を上記の通り決定した。本件は指定基準地である。										
(8) 公示価格	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
	兵庫 5-2					268,000					
	公示価格	[100.8] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100						
	266,000 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	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
	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		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 兵庫区の人口は近年は横ばい傾向。兵庫区の地価はほぼ横ばい傾向にある。 [地域要因] 繁華性・業務集積性に劣り、商業地としての相対的な地位は低下しつつあるが、マンション需要が地価を下支えしている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	264,000 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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号	兵庫 5-2									
	公示価格	266,000 円/㎡									
	② 変動率	年間	+1.5%	半年間	+0.8%						

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, 株式会社土地システム研究所. Row 1: 兵庫（県） 5-3, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 上田節夫 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 238,000 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, 190,000 円/㎡, 倍, 倍率種別, 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

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 神戸市兵庫区笠松通6丁目2番2「笠松通6-2-2」, ②地積 (㎡), 92, 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, 1:1.2, 店舗兼共同住宅 RC3, 中低層の店舗等が建ち並ぶ駅に近い商業地域, 南東30m市道, 水道 ガス 下水, 神戸市営地下鉄和田岬 200m

Table with 5 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, 東 30 m、西 20 m、南 40 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 10.0 m、規模 90 ㎡程度、形状 ほぼ長方形, ④地域的特性, 特記事項, 兵庫運河周辺都市景観形成地域, 街路, 30 m市道, 交通施設, 神戸市営地下鉄和田岬 駅 南西 200m, 法令規制, 対象基準地と同じ, ⑤地域要因の将来予測, 当該地域は店舗が建ち並ぶほか、店舗兼共同住宅等も見られる商業地域であり、今後とも概ね現況を維持し推移するものと予測する。地価は付近の都市基盤整備の進捗により、強含みと考えられる。

Table with 4 columns: (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 243,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 194,000 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, 同一需給圏は神戸市兵庫区及び周辺区等の商業地域。需要者は神戸市等を中心に活動する中小零細企業や個人事業者が主体となる。兵庫区内の商業地の取引は低調であり、中心価格帯はつかみにくいが、土地で数千万円程度の物件が需要の中心と考えられる。周辺の都市基盤整備が進んでいることから、繁華性が高まると期待される一方で、取り残されるとの懸念もある。

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, 比準価格は対象地と類似の売買実例をもとに算定されており、市場の実勢を反映するものと考えられる。収益価格は長期の予測のもとでの確かな想定をすることは容易ではなく、やや流動的な面は否めない。よって本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地及び近隣公示価格を規準とした価格に留意して鑑定評価額を決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格を規準とした, ①代表標準地 標準地, 兵庫 5-2, ②時点修正, [100.8] / 100, ③標準化補正, 100 / [100], ④地域要因の比較, 100 / [112.9], ⑤個別的要因の比較, [100] / 100, ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), 237,000, 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 -1.0, 環境 +14.0, 行政 0.0, その他 0.0

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, [] / 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/㎡), 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

Table with 4 columns: (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 235,000 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 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率, 年間 +1.3%, 半年間 %, ③価格形成要因の変動状況, [一般的要因] 兵庫区の人口は近年は横ばい傾向。兵庫区の地価はほぼ横ばい傾向にある。 [地域要因] 「イオンモール神戸南」の一部開業等周辺の都市基盤整備が進む。 [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	梶川不動産鑑定士事務所
兵庫（県） 9-1	兵庫県	兵庫県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 梶川智保 印
鑑定評価額	137,000,000 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]	90,000 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		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	神戸市兵庫区芦原通6丁目2番14 「芦原通6-2-34」				②地積 (㎡)	1,210	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	工業 (60,200) 準防 (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 80 m、南 30 m、北 50 m			②標準的使用	倉庫兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 50.0 m、規模 1,250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6 m市道	交通施設	J R兵庫 南西 750m	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	倉庫兼事務所地				(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	113,000 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J R山陽本線及び市営地下鉄海岸線沿線で、神戸市の臨海部に位置する中小工場地域である。需要者の中心は圏内に地縁を有する個人事業者若しくは中小事業法人であり、圏外からの転入は見込みにくい。中小規模の工場や倉庫を中心とする工業地域であり、昨今の値ごろ感から需給は安定的に推移している。需要者の属性や業種により、取引の個別性が強く、需要の中心となる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	中小規模の工場や倉庫等が建ち並ぶ臨海部の工業地域であり、賃貸による工場経営を想定することが非現実的な市場環境にあることから、収益価格は試算できない。よって、本件においては、取引事例比較法による比準価格を標準として、付近標準地価格との検討をも踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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 9-3					112,000		交通 0.0	環境 -33.0	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 交通 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	其他 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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 海外経済の不透明感は継続しているものの、国内経済は安定基調にあり、兵庫区における地価はおおむね横ばい傾向を維持している。							
	前年標準価格 113,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。					[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 <input type="checkbox"/> 標準地											
標準地番号											
公示価格 円/㎡											
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %								