

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (長田 (県) -1), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第3分科会), 業者名 (氏名), 清水重善不動産鑑定所 (不動産鑑定士 清水重善 印)

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 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月20日), (6) 路線価 (145,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和2年7月1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 sections: (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), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, 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 and verification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地 (Designated standard land), (10) 対標準地からの検討 (Comparison with standard land)

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 27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	5,110,000 円	1㎡当たりの価格	39,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6) 路線価 [令和 2年 1月] 路線価又は倍率	33,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 25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 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 20m、西 60m、南 30m、北 30m				②標準的使用	低層住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 14.5m、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 3.5m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	39,000 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	交通 +1.0	環境 +4.0	行政 -1.0	その他 0.0
	標準地番号 長田 - 3	[98.2] 100	100 [102.0]	100 [107.1]	[100] 100	39,000		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		
(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	交通 +3.0	環境 +47.0	行政 +3.0	その他 0.0
	長田（県） - 7	[95.0] 100	100 [100]	100 [160.6]	[100] 100	39,000		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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的な要因] 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	41,500 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	-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
② 変動率		年間	-6.0 %	半年間	%										

鑑定評価書（令和2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)近藤総合鑑定所. Includes details for 長田（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 近藤 久男.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 126,000 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2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, (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) 公示価格とした標準地, (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	清水重善不動産鑑定所
長田（県） - 4	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 清水重善 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2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月20日	(6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率	90,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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					
	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		準工 (60,200) 準防 (その他) (70,200)					
(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	基準方位北 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				
(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		66,400 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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+5.0
	標準地番号 長田 - 18	[100] / 100	100 / [100]	100 / [115.7]	[101.0] / 100	113,000		街路	0.0	交通	+3.0	環境	+7.0
(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） - 5	[100.6] / 100	100 / [101.0]	100 / [147.7]	[101.0] / 100	113,000		街路	0.0	交通	+1.0	環境	+42.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況		[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響により、景気は極めて厳しい状況にあるが、区の中心部に近く利便な住宅地域への需要は底堅い。									
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	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	標準地番号	-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	公示価格	円/㎡											
	②変動率	年間	0.0%	半年間	%								

鑑定評価書 (令和 2 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) -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 (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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 130,000 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (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 justification), (8) 規準とした価格 (Standard price), (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 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (長田 (県) -6), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第 3 分科会), 業者名 (氏名), 村本不動産鑑定士事務所 (不動産鑑定士 村本 健次 印)

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 (令和 2年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 2年 7月 20日), (6) 路線価 (120,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 2年 7月 1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 (所在地, 形状, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的画地, etc.), (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, (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, etc.), (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 (標準地, 修正, etc.), (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 (変動状況)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 近藤総合鑑定所	
長田（県） - 7	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 近藤 久男	印

鑑定評価額	13,200,000 円	1㎡当たりの価格	62,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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	街路	標準方位 北 4.2 m市道	交通施設	神戸高速高速長田駅 北西方 1.5 km	法令規制	1 低専 (70, 150) 準防 土砂災害警戒区域						
	⑤ 地域要因の将来予測	当該地域は既に中規模一般住宅が建ち並んだ利便性にやや難のある住宅地域で、周辺では宅地分譲が見られるものの、当面は現状を維持し、地価は弱含ん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 0.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		62,700 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、300万円程度、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、現在の経済状況を考慮し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 <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	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
	標準地番号 長田 - 2	公示価格 64,500 円/㎡	[97.2 / 100]	100 / [100]	100 / [100]	[100 / 100]		62,700	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	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 / [/ 100]	100 / [/ 100]	[/ 100]			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 66,000 円/㎡	③ 価格形成要因の	[一般的要因] 景気回復基調・不動産需要も回復傾向の中、コロナウイルス感染症により経済の減退・需要の減少が継続している。																
	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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 長田 - 2		公示価格 64,500 円/㎡	[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り地価は下落傾向。															
② 変動率	年間 -5.0%	半年間 -2.8%	[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	清水重善不動産鑑定所
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 印

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

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月20日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	190,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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	神戸市長田区浪松町2丁目23番「浪松町2-1-12」				②地積(㎡)	68	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		近商(80,400) 防火 (その他)(100,400)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 15m、南 45m、北 25m				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 6.0m、奥行 約 12.0m、規模 70㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	15m市道	交通施設	JR鷹取南東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現状維持と予測する。人口推移が安定的な背後地を有する汎用性が高い近隣商業地域として底堅い潜在的な需要が見込まれる。												
(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	241,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	174,000 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的選好性を有する事業者等である。区内商業地域全般の商圏は狭く、背後地が発展・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は弱く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く把握することは困難だが、同程度の規模であれば1,600万円程度と目される。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。対象基準地は高汎用性ながら広域からの集客が格別見込めない商業地で、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	地域要因	街路 +1.0		
	公示価格	長田 5-2	[100] / 100	100 / [100]	100 / [141.4]	[100] / 100	234,000		交通 0.0	交通 +1.0	環境 0.0	環境 +32.0	行政 0.0	行政 +5.0
(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	地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			交通	交通	環境	環境	行政	行政
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響により、景気は極めて厳しい状況にあるが、区の中心部に近い駅前商業地域への需要は底堅い。									
	■継続 □新規		④ 価格形成要因		[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な需要が高く、汎用性が高い駅前の立地条件に着目した潜在的な需要が根強い。									
	前年標準価格 235,000円/㎡		⑤ 個別的要因		[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 □標準地		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 2 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 (116,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (331,000 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 2 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 265,000 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) 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Includes detailed analysis of land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和2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, (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2年1月] 路線価又は倍率, (8) 155,000 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) 規準とした価格, (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.