

鑑定評価書（平成 28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, 12,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 197,000 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. Values include 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 6月 27日, 更地としての鑑定評価, 平成 28年 7月 5日, 正常価格, [平成 28年 1月], 160,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with multiple rows and columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (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. Includes details on location (神戸市兵庫区荒田町4丁目7番9), area (64㎡), and valuation methods.

Table (8) 公示価格とした: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table (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, 1-2 基準地が共通地点である場合の検討, 変動状況, 変動率. Includes text about market trends and valuation changes.

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	26,500,000 円	1㎡当たりの価格	169,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	135,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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	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	
(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	169,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	103,000 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、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	一般住宅や共同住宅、作業所等が混在する住宅地域であるも、自己の居住目的での取引が支配的な市場環境にあることから、収益価格はやや低位に試算されたものと判断される。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、収益価格は参考にとどめ、さらには付近標準地価格及び指定基準地価格との検討をも踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格としての	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 -3.0
	兵庫 - 7					170,000		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 -5.0
	兵庫(県) - 4					167,000		交通 0.0	環境 +10.0	行政 -2.0	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 ■継続 □新規	前年標準価格 167,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 国内経済は回復基調にあるも、兵庫区への影響は軽微にとどまり、区内の地価水準はおおむね横ばい傾向で推移している。					
	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 □代表標準地 □標準地	標準地番号 -		公示価格 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。					
②変動率	年間 +1.2 %	半年間 %									

鑑定評価書（平成 28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, 24,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 204,000 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 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 160,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (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. (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. (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 (8) 公示価格とした: 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対象基準地の規準価格, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table (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 (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, ②変動率, ③価格形成要因の変動状況. Includes text about regional trends and specific factors like '一般的要因' and '個別的要因'.

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） - 4	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	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 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 28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					
	1:3	住宅 L S 3	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	北西4m市道	水道 ガス 下水	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 北西 1.1km	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	96,700 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	同一需給圏は市営地下鉄西神・山手線沿線等で概ね神戸市南部に存する中小規模の住宅地域。需要者は神戸市内の居住者が大半で地縁の選好性によるものが多い。周辺では新規分譲が散見されるほか、中古物件の取引が多く、需給は概ね安定的に推移している。土地は2,000万円程度(160千円/㎡・130㎡)、新築戸建は3,500万円以内の物件が中心となる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	付近にはアパートなども混在しているが、地主経営などの場合も多く、よって収益価格は適切な収益性を反映しにくい面がある。比準価格は価格牽連性の強い取引事例をもとに算定されており、市場の実勢を反映すると考えられる。その他両試算価格の特性を考慮した結果、当該地域は自用目的での取引が中心であることから、本件では比準価格を重視し、収益価格に留意のうえ、鑑定評価額を決定した。本件は、指定基準地である。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 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 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
	公示価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 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	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 - 4	[100.6] / 100	[100] / [100]	[100] / [100]	[100] / 100	161,000					
(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 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 160,000 円/㎡		③ 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		兵庫 - 1 標準地番号 公示価格 161,000 円/㎡		[一般的要因] 兵庫区の人口は近年は横ばい傾向。兵庫区の住宅地の地価はほぼ横ばい傾向にある。 [地域要因] 従来からの既存住宅地域にあり、兵庫区北部の一般的な住宅地としての地位を維持する。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
② 変動率		年間 +0.6%	半年間 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	60,400,000 円	1㎡当たりの価格	190,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	145,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 28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 30 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m				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 11.0 m、奥行 約 27.0 m、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 20 m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	190,000 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	189,000 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	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 0.0 交通 -1.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	兵庫 - 11		[100.3] 100	100 [101.0]	100 [91.1]	[100] 100	191,000					
(9) 指定基準地	①指定基準地番号	兵庫 - 4	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 -9.0 交通 -7.0 環境 +7.0 行政 -7.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	160,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [100]	100 [84.2]	[100] 100	191,000					
(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		■継続 □新規		③価格変動要因		[一般的要因] 兵庫区の人口は近年は横ばい傾向。兵庫区の住宅地の地価はほぼ横ばい傾向にある。					
	前年標準価格		186,000 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	円/㎡										
	②変動率	年間	+2.2 %	半年間	%							

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	46,700,000 円	1㎡当たりの価格	383,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	300,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27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	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	3.6m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																	
(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	383,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因																					
	収益還元法	収益価格	344,000 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、3.8万円/㎡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) 公示価格とした	①代表標準地	兵庫 5-1	②時点修正	[101.0 / 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/㎡)	385,000	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	432,000 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 / [/ 100]	④地域要因の比較	100 / [/ 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	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気回復政策による都心部の地価上昇傾向はやや落ち着く傾向にあるが都市部以外の地価は地価低落傾向から回復する気配はみられない。																				
	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			[地域要因] 最寄り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	+2.4%	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	68,100,000 円	1㎡当たりの価格	264,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	210,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 28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	事務所 RC3	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	27m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	264,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	137,000 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営む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 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 対象基準地の規準価格 (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
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 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	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										
(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	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
	前年標準価格 258,000 円/㎡	[102.3] 100	[100] 100	[100] 100	[100] 100	264,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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。							
	標準地番号 兵庫 5-2 公示価格 262,000 円/㎡	② 変動率	年間 +2.3 %	半年間 +0.8 %							

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） 5-3	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	21,600,000 円	1㎡当たりの価格	235,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	185,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 28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					
(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。									
(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	235,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	190,000 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。										
(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。										
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +1.0 環境 +10.0 行政 -5.0 その他 0.0
	兵庫 5-5	[100.8] 100	100 [100]	100 [103.4]	[100] 100	233,000					
(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 -1.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	兵庫 5-2	[102.3] 100	100 [100]	100 [112.9]	[100] 100	234,000					
(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		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 230,000 円/㎡				[地域要因] 周辺の都市基盤整備が進むが、今後の動向については予断を許さない状況にある。						
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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
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 +2.2 %	半年間 %									

鑑定評価書（平成 28 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, 梶川不動産鑑定士事務所. Includes details for 兵庫（県） 9-1 and 兵庫県 兵庫県第3分科会.

Table with 4 columns: 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

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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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 (8) 公示価格: Comparison of standard prices (長田 9-3) with various adjustment factors like 街路, 交通, 環境, etc.

Table (9) 指定基準地からの検討: Comparison of the designated standard price with the previous year's price and other factors.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: Analysis of price changes, including 1-1 対象基準地の検討 and 1-2 基準地が共通地点である場合の検討.