

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	桃山不動産鑑定
兵庫（県） - 1	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 三宅裕江 印

鑑定評価額	13,000,000 円	1㎡当たりの価格	203,000 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]	160,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 19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	神戸市兵庫区荒田町4丁目7番9 「荒田町4-7-6」				②地積 (㎡)	64	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住居 (60,200) 準防 (その他) (70,200)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 25 m、南 40 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 5.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 60 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	神戸市営地下鉄湊川公園駅 北 550m	法令規制	1住居 (70,200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	小規模一般住宅、アパート、駐車場等が混在する住宅地域であり、今後も現状の住環境が継続するものと予測する。利便性を背景として需要は底堅く、地価水準は上昇傾向で推移すると予測する。												
(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 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 203,000 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営地下鉄線、神戸高速線、JR線沿線で、概ね神戸市に存する既存住宅地域である。需要者は圏内居住者を中心であり、圏外からの転入者は少ない。兵庫区中南部市街地の不動産は都心への接近性に優れ、利便性が高いことから相応の需要が認められる。土地価格は、本件基準地と同規模であれば、1,300万円前後の物件が取引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	小規模一般住宅を中心にアパート等も散見される地域である。本件基準地は画地規模が小さく賃貸経営上有効な共同住宅の想定が困難であることから収益還元法は非適用とした。居住の快適性を重視する住宅地域内においては自用目的の取引が中心であり、周辺の取引価格水準を指標に意思決定がなされることを通常とするため、市場動向を反映した比準価格の説得力は高い。よって比準価格を標準とし、代表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 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 兵庫 - 6	公示価格 241,000 円/㎡	[101.7] / 100	100 / [101.0]	100 / [120.4]	[101.0] / 100		204,000	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
(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
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			街路	交通	環境	画地	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 200,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 雇用、所得環境の改善が続くなかで、不動産の需要は概ね堅調である。兵庫区の新設住宅着工戸数は減少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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 -			[地域要因] 兵庫区の人口は横這い、高齢化率は微増傾向で推移している。地域要因に特段の変化は認められない。								
	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 +1.5 %	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, 桃山不動産鑑定. Includes details for 兵庫（県）, 兵庫第3分科会, 兵庫県, 兵庫, 氏名, 不動産鑑定士 三宅裕江, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 28,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 182,000 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 31年 1月], 145,000 円/㎡, 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 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 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 Reasoning), (8) 公示価格とした (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討 (Previous Year Standard Price).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 5日 提出
兵庫（県） - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松崎不動産鑑定所
兵庫（県） - 3	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 松崎庄二 印

鑑定評価額	24,600,000 円	1㎡当たりの価格	207,000 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	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 27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	神戸市兵庫区神田町143番11 「神田町28-8」				②地積 (㎡)	119	⑨法令上の規制等	1 中専 (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						
	1:2.5	住宅兼作業場 W2	一般住宅、店舗等が混在する地域	南東15m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄大倉山 660m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 50m、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 7.0m、奥行 約 17.0m、規模 120㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 15m市道	交通施設	神戸市営地下鉄大倉山 駅 北西方 660m	法令 規制	1 中専 (70,200) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅、共同住宅、併用住宅等が混在する地域であり、地域要因に大きな変化はなく、当面は現状を維持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 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	207,000 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、神戸市営地下鉄西神・山手線並びに神戸高速鉄道、神戸電鉄有馬線の各沿線で、神戸市の中部に位置する既成住宅地域である。需要者は圏内居住者が中心であり、圏外からの転入は少ない。一般住宅や共同住宅、併用住宅等が混在する既成住宅地域であり、中心市街地への接近性や利便性に優れることから、需給はおおむね安定的に推移している。土地は2,500万円前後、新築建売住宅で4,000万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、併用住宅等が混在する既成住宅地域であるが、基準地は画地規模が小さく、間口も狭小であることから、賃貸経営上、有効な共同住宅を想定することが困難であるため収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は類似地域に存する多数の信頼性のある取引事例から求められ、市場の実態を反映している。よって、比準価格に基づき、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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 0.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	兵庫 -12		[100.9] 100	100 [103.0]	100 [109.6]	[102.0] 100	207,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	兵庫 (県) - 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 -8.0 交通 -6.0 環境 -7.0 行政 -2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	160,000 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [78.8]	[102.0] 100	207,000					
(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		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 兵庫区の人口は横ばい傾向にある。景気の緩やかな回復基調に伴い、地価は上昇傾向にある。							
	■継続 □新規		変動状況		[地域要因] 一般住宅を中心に、併用住宅も混在する住宅地域であり、地域的特性に変動は認められない。							
	前年標準価格 207,000 円/㎡				[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											
	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, 山陽不動産鑑定株式会社. Includes details for 兵庫（県） and 兵庫第3分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (20,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (160,000 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/㎡.

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	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	64,900,000 円	1㎡当たりの価格	204,000 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] 路線価又は倍率	155,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24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				
	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 (60,300) 準防 (その他) (70,300)				
(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 20m市道	交通 神戸市営地下鉄中央市場前駅 西 400m	法令 準工 (70,300) 準防	
	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发展性が見込まれる。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				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	204,000 円/㎡			二方路	0.0					
	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	201,000 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。建築費の高止まり等があるが、好立地物件では、地域の活性化を反映して、地価はやや上昇基調にある。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が中心になりつつあり、工場等の利用は減少している地域に存する。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、指定基準地との検討及び最寄標準地との均衡を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 -4.0
	兵庫 - 5		[101.5] 100	100 [100]	100 [96.9]	[100] 100	203,000	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	兵庫（県） - 6	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
	前年指定基準地の価格	237,000 円/㎡	[103.4] 100	100 [101.0]	100 [118.8]	[100] 100	204,000	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] 兵庫区の人口は横ばい傾向、世帯数は微増。兵庫区の地価はやや上昇基調。南部の道路条件の良い地区は、マンション需要が活発である。							
	■継続 □新規		前年標準価格 198,000 円/㎡		[地域要因] 工場が減少し、共同住宅等が建ち並ぶ混在住宅地域である。平成29年9月「イオンモール神戸南」全面開業。							
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/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
②変動率		年間 +3.0%	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, 山陽不動産鑑定株式会社. Includes details for 兵庫（県） and 兵庫第3分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (47,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (190,000 円/㎡), 245,000 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-tables for (8) 公示価格, (9) 指定基準地, and (10) 対象基準地の前年標準価格.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桃山不動産鑑定
兵庫（県） 5-1	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 三宅裕江 印

鑑定評価額	50,300,000 円	1㎡当たりの価格	412,000 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]	330,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 19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				
	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	商業 (80,600) 防火 (その他) (100,600)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 50 m、南 30 m、北 0 m				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 8.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記 特にない	街路 3.6 m市道	交通施設 神戸市営地下鉄湊川公園駅 南西 70m	法令規制 商業 (100,600) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、低・中層店舗が建ち並び駅近接の路線商業地域である。商況は力強さに欠けるもののマンション需要等に伴い、地価水準は上昇傾向で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	423,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	336,000 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、兵庫区及び隣接区内に存する駅近接の商業地域である。需要者は同一需給圏内の事業者等が中心であるが、立地条件によっては圏外からの需要も見込まれる。兵庫区中南部市街地の商業地は供給が少なく需要は底堅いが、事業用物件の需要はやや弱く、駅への近接条件等を背景にマンション敷地へと移行しつつある。なお、画地規模や需要者の属性等により取引の個性が強く、需要の中心価格帯は見出せない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は高容積率、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、上層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。比準価格は代替性を有する取引事例を収集し、市場の実情を反映した価格が試算された。一方収益価格は収集した賃貸事例の個性が強く、資料の相対的信頼性はやや劣る。よって、比準価格を重視するとともに収益価格を比較考量し、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 -2.0 環境 -6.0 行政 -5.0 その他 0.0	
	兵庫 5-2	[101.7] 100	100 [100]	100 [87.5]	[100] 100	411,000						
(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	
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 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 価格変動要因		[一般的要因] 雇用、所得環境の改善が続かなかで、不動産の需要は概ね堅調である。兵庫区の新設住宅着工戸数は減少傾向で推移している。							
	前年標準価格	398,000 円/㎡	[地域要因] 兵庫区の人口は横這い、高齢化率は微増傾向で推移している。地域要因に特段の変化は認められない。		[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 <input type="checkbox"/> 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 +3.5 %	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, 株式会社土地システム研究所. Values include 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 95,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 360,000 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) 285,000 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, (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 5日 提出
兵庫（県） 5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松崎不動産鑑定所
兵庫（県） 5-3	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 松崎庄二 印

鑑定評価額	22,500,000 円	1㎡当たりの価格	245,000 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	195,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 27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		
	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)			
	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 30m、西 20m、南 40m、北 20m			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 9.0m、奥行 約 10.0m、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 30m市道	交通施設	神戸市営地下鉄和田岬駅 南西方 200m	法令規制	近商(100,400) 防火			
	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、当面は現状を維持するものと予測する。付近の都市基盤整備の進捗により地価は上昇傾向で推移するものと予測される。									
(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	250,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	202,000 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である。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中心である。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。取引される規模は大小様々で、取引件数も少ないため、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	比準価格は類似地域に存する多数の信頼性のある取引事例から求められ、市場の実態を反映している。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、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、代表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	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 +40.0 行政 +5.0 その他 0.0
	基準地番号 兵庫 5-2					245,000					
(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
	-										
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 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] 兵庫区の人口は横ばい傾向にある。景気の緩やかな回復基調に伴い、地価は上昇傾向にある。						
	前年標準価格	242,000 円/㎡			[地域要因] 「イオンモール神戸南」の全面開業等周辺の都市基盤整備が進む。						
	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 <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。						
	基準地番号	-									
	公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 +1.2%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桃山不動産鑑定
兵庫（県） 5-4	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 三宅裕江 印

鑑定評価額	64,600,000 円	1㎡当たりの価格	315,000 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]	240,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 19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	神戸市兵庫区浜崎通3番9外「浜崎通3-21」				②地積 (㎡)	205	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 70 m、西 40 m、南 20 m、北 0 m				②標準的使用	中層店舗住宅併用地														
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	街路	15 m市道	交通施設	J R兵庫 南東 170m	法令規制	近商 (100,400) 防火								
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は店舗、事務所、共同住宅等が建ち並ぶ駅前の商業地域であり、当面の間は現状を維持するものと予測する。地価水準は上昇基調で推移すると予測する。																			
(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地					(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	324,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因															
	収益還元法	収益価格	260,000 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、兵庫区及び隣接区内に存する駅徒歩圏の商業地域である。需要者は同一需給圏内の事業者等が中心であるが、立地条件によっては圏外からの需要も見込まれる。兵庫区中南部市街地の商業地は街路条件が良好であり、中心市街地への接近性に優れていることからマンション用地の需要も底堅い。なお、画地規模や需要者の属性等により取引の個性が強く、需要の中心価格帯は見出せない。																				
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は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、上層階を住戸とする中層店舗住宅併用地を標準的使用とする地域である。比準価格は代替性を有する取引事例を収集し、市場の実情を反映した価格が試算された。一方、収益価格は収集した賃貸事例の個性が強く、資料の相対的信頼性はやや劣る。したがって、本件では比準価格を重視するとともに収益価格を比較考量し、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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input 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 +1.0	交通 -3.0	環境 +11.0	行政 +5.0	その他 0.0	
	公示価格	[101.7] / 100	100 / [100]	100 / [114.2]	[100] / 100	315,000															
(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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100																
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] 雇用、所得環境の改善が続くなかで、不動産の需要は概ね堅調である。兵庫区の新設住宅着工戸数は減少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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 -			[地域要因] 兵庫区の人口は横這い、高齢化率は微増傾向で推移している。地域要因に特段の変化は認められない。															
	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	%	半年間	%																

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	桃山不動産鑑定
兵庫（県） 9-1	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 三宅裕江 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	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]	90,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 19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) (70,200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 45m、西 80m、南 30m、北 50m			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 25.0m、奥行 約 50.0m、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 6m市道		
	④地域的要因の将来予測	中小工場や事業所、倉庫が建ち並ぶ工業地域である。周辺地域においては住宅地へ移行しつつある地域も見受けられるが、当面の間は現状を維持するものと予測する。									
(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、概ね神戸市南部に位置する工場地域である。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、圏外からの転入は少ない。中小規模の工場や倉庫を中心とする工業地域であり、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、画地規模等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	近隣地域は自己使用目的の事業所や作業所等が建ち並ぶ工業地域であり、賃貸による工場経営を想定することが非現実的であるため、収益価格は非適用とした。したがって、本件においては、市場の実勢を反映した取引事例比較法による比準価格を標準として、周辺地域の標準地価格との検討も踏まえ、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 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 +3.0 交通 +5.0 環境 -33.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 長田 9-3	公示価格 81,500 円/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{72.5}$	$\frac{100}{100}$	112,000				
(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
	-	-	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	-					
(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 価格変動要因		[一般的要因] 雇用、所得環境の改善が続くなかで、不動産の需要は概ね堅調である。兵庫区の新設住宅着工戸数は減少傾向で推移している。						
	前年標準価格 113,000 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 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] 兵庫区の人口は横這い、高齢化率は微増傾向で推移している。地域要因に特段の変化は認められない。 [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 %									