

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
長田（県） - 1	兵庫県	兵庫第 3 分科会	氏名	不動産鑑定士 林 秀樹

鑑定評価額	12,100,000 円	1㎡当たりの価格	184,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	145,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 20 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	神戸市長田区本庄町 3 丁目 1 6 番「本庄町 3 - 3 - 7」				②地積 (㎡)	66	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) 準防 (その他) 地区計画等 角敷地等指定区域 (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	住宅 W 3	一般住宅、共同住宅、店舗等が混在する住宅地域	南西 8.5m 市道	水道 ガス 下水	J R 鷹取 300m												
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 20 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 6.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 65 ㎡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 8.5 m 市道	交通施設	J R 鷹取駅南東方 300m	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防									
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅、店舗等が混在する住宅地域である。地域要因に大きな変化はなく、生活利便性の比較的高い住宅地域にあって、今後の地価は上昇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 +1.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	184,000 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、山陽電鉄、神戸市営地下鉄等の沿線で、神戸市中西部の駅徒歩圏に存する住宅地域である。需要者は神戸市の居住者が中心であり、中でも地縁者が中心になると考えられる。最寄り駅への接近性が良好な区画整理済の平坦地であり、需要は堅調で地価は上昇傾向で推移している。土地は本件基準地と同程度の規模であれば総額 1 2 0 0 万円程度が需要の中心価格帯である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等の賃貸物件も存在するが、画地条件から経済合理性を有する賃貸住宅の想定は現実的ではなく、収益還元法は適用しない。自用目的の取引が中心の住宅地域であり、市場参加者は周辺での成約価格の水準を指標として取引価格の決定を行うことが通常と考えられる地域である。よって本件では、標準地との均衡に留意し、指定基準地からの検討をも踏まえ、市場の実勢を反映し規範性の高い比準価格を以て、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 標準地番号	神戸長田 - 6	②時点修正	[ 100.7 ] 100	③標準化補正	100 [ 100 ]	④地域要因の比較	100 [ 86.5 ]	⑤個別的要因の比較	[ 101.0 ] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	183,000	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 -6.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	156,000 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	長田（県） - 5	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 [ 92.1 ]	⑤個別的要因の比較	[ 101.0 ] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	184,000	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 -2.0 交通 0.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	167,000 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 前年標準価格 182,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 各種政策の効果もあって、景気は緩やかに回復している。長田区の人口は減少傾向にあり、土地取引件数についても減少している。													
	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 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 最寄り駅へのアクセスが良好であり、周辺には日用品店舗等も比較的多い既成の住宅地域である。なお、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 +1.1 %	半年間 %															

鑑定評価書（令和 5 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 林 秀樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (122,000 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 5 年 1 月] 路線価又は倍率, 96,000 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.

鑑定評価書（令和5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. Row 1: 長田（県）, 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, 40,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 115,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 91,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (9) 法令上の規制等. Includes details on location (神戸市長田区), shape (1:1.5), and regulations (準工(60,200)準防).

Table with 5 columns: (2) 近隣地域, (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. Includes details on boundaries and characteristics.

Table with 4 columns: (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. Includes details on use type and valuation methods.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Description of the market characteristics in the area.

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. Reasoning for price adjustments and final valuation.

Table with 8 columns: (8) 公示価格とした. Comparison of the subject land with the standard land (神戸長田 - 18).

Table with 8 columns: (9) 指定基準地からの検討. Comparison with the designated standard land (長田（県） - 5).

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Analysis of price changes and reasons (景気回復, 需要底堅い).

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	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 清水重善
鑑定評価額	12,400,000 円	1㎡当たりの価格	168,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	135,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	神戸市長田区片山町1丁目8番184 「片山町1-20-15」				②地積 (㎡)	74	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	住宅 W3	中小規模一般住宅の多い山手の住宅地域	北西6.3m市道	水道 ガス 下水	神戸高速高速長田 570m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 20m、南 10m、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 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	基準方位北 6.3m市道	交通施設	神戸高速高速長田駅北 570m	法令規制	1 中専 (70,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅を中心とする旧来からの住宅地域であり、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。やや傾斜を伴う地勢にあるが、駅から徒歩圏にあって利便性が高く需給関係は安定している。									
(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	168,000 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、神戸高速鉄道、神戸市営地下鉄等の沿線で、神戸市中西部の圏域に存する住宅地域である。需要者は神戸市内の居住者で、地縁者が中心になると考えられる。経路に坂道もあるが駅徒歩圏にあり商業施設等への接近性も優れ、隣接する兵庫区との比較でも割安感が認められることから、地価は安定的に推移している。土地は本件基準地と同規模であれば総額1200万円程度、新築戸建住宅は3000万円台が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅等の賃貸物件も混在するが、画地条件から経済的に合理性の認められる賃貸住宅の想定は現実的ではなく、収益還元法は適用しない。自用目的の取引が中心の住宅地域であり、市場参加者は周辺での成約価格の水準を指標として価格の決定を行うことが通常と考えられる地域である。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	神戸長田 - 4				168,000					
	公示価格	[ 100.6 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 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 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 前年標準価格 167,000円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 長田区の南部平坦地で利便性の優れる地域を中心に地価は上昇傾向。北部丘陵地では下落傾向が継続している。						
	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 神戸長田 - 4 公示価格 167,000円/㎡		[地域要因] 地域要因に特別の変動はない。駅や都心部への接近性が優れ、商業施設も集積し利便性が良好である。		[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 +0.6%								

鑑定評価書（令和5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. Row 1: 長田（県）, -6, 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, 8,220,000 円, 1㎡当たりの価格, 158,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 125,000 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 multiple rows (1-10) and columns for location, area, usage, market characteristics, and price determination. Includes details like '神戸市長田区西代通3丁目7番3' and '1住居(60,200)準防'.

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
長田（県） - 7	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 博一
鑑定評価額	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	56,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率	46,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月26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 70m、西 20m、南 30m、北 0m				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 16.0m、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	基準方位 北 4.2m市道	交通施設	神戸高速高速長田駅北西 1.5km	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	中規模一般住宅を中心とする住宅地域であり当面は現状を維持しつつ推移すると予測する。山裾の傾斜地にあり最寄駅から遠く、需要は低迷している。														
(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	56,000 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、山陽電鉄、神戸高速鉄道等の沿線で、神戸市長田区北部を中心とする古くからの住宅地域である。需要者は神戸市の居住者が多く、その中でも地縁者が中心になると考えられる。最寄駅から遠く、街路幅員の狭い山裾の住宅地域にあって需要は低迷し、地価の下落が続いている。土地は本件基準地と同規模で1千万円台前半、新築戸建住宅は2,500万円程度が需要の中心と考えられる。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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り、収益目的の取引もほとんど見られないことから収益還元法は適用しない。自用目的の取引が中心となる戸建住宅地域であり、市場参加者は周辺での取引価格の水準を指標として取引を行うことが通常の地域である。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、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) 規準とした価格	①代表標準地 標準地番号	神戸長田 - 2	②時点修正	[ 98.1 ] 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 ] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	56,000	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	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
	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	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
(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	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	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	58,000 円/㎡			③変動状況	[一般的要因] 長田区南部の区画整理地を中心に地価は上昇傾向にある。北部丘陵地の利便性の劣る地域では高齢化も進行し地価の下落が続く。								
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	神戸長田 - 2	公示価格	57,100 円/㎡		[地域要因]	山の麓にあって、街路に坂も多く、幅員が狭いことから需要は低迷している。							
②変動率	年間	-3.4%	半年間	-1.9%			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（令和5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. Row 1: 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, 16,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 240,000 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5年1月]路線価又は倍率, 190,000 円/㎡, 倍率種別.

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, 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.

Table with 5 columns: (2)近隣地域, ①範囲, 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.

Table with 4 columns: (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.

Table with 2 columns: (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。

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, 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。

Table with 10 columns: (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, ⑧地域要因.

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, 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, ⑧地域要因.

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, ③価格形成要因の変動状況, ①-2基準地が共通地点である場合の検討.

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
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
鑑定評価額	116,000,000 円		1㎡当たりの価格	330,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月]	260,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月1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	神戸市長田区松野通1丁目103番6外「松野通1-5-16」				②地積 (㎡)	350	⑨法令上の規制等	商業 (80,500) 防火 (その他) (100,500)		
	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	J R新長田 130m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 15m、南 10m、北 35m				②標準的使用	中層店舗地				
	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	27m市道	交通施設	J R新長田駅北西 130m	法令規制	商業(100,500) 防火		
(3) 最有効使用の判定	中層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	343,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	317,000 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、かつ幹線若しくは準幹線沿いの高度利用可能な普通商業地域である。需要者の中心は地縁的選好性を有する事業者若しくは広域展開を図る事業者等である。背後地の熟成が進む中心部の商業地域は原材料高騰等の影響もあり賃料負担力の低下も窺われるがコロナ禍で激減した客足の回復は認められる。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ならば1億円～1億円半ばと目される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地に対する需要者は相場観を念頭に対収益取得コストを意識するため、市場性を反映した比準価格に説得力はあるが、対象基準地との要因比較で評価主体の恣意性が排除できた事例はなく規範性が欠ける。一方、収益価格は対象基準地の収益性を反映した理論的価格として指標となるが手法適用にて不確定要素を含む短所がある。それぞれ一長一短があるため、代表標準地から検討した価格との検討を踏まえ両試算価格をそれぞれ重視して鑑定評価額を決定した。										
(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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸長田 5-2	公示価格 327,000 円/㎡	[ 100.9 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	[ 100 ] 100	330,000				
(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	[ ] 100					
(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] 原材料等高騰から賃料負担力は回復しきれていないが、昨年に比べコロナ禍の行動制限が撤廃され落ち込んだ人流や売上が回復している。						
	前年標準価格 324,000 円/㎡				[地域要因] 原材料高騰等の影響から消費控えの動きもあるが、行動制限を強いられたコロナ禍の影響は払拭されて周辺飲食店に賑わいが戻っている。						
	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				[個別的要因] 対象基準地は北東部分が突出しているやや不整形地であるが、利用障害を生じる程ではないと判断する。当該個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	神戸長田 5-2									
	公示価格	327,000 円/㎡									
	② 変動率	年間 +1.9%	半年間 +0.9%								



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
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

鑑定評価額	19,900,000 円	1㎡当たりの価格	197,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	155,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 26 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)			
	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	J R 新長田 650m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 40 m、南 25 m、北 10 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 9.0 m、奥行 約 11.0 m、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	8 m 市道	交通施設	J R 新長田駅南 650m	法令規制	近商 (90, 300) 準防			
(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	202,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	145,000 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低い。近接する再開発エリアでは令和元年に新長田合同庁舎が完成し、今後は県立総合衛生学院の移転も予定されており、周辺では高値での取引もみられる。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	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。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。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	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 +1.0 環境 -6.0 行政 +5.0 その他 0.0
	神戸長田 5-5		[ 100.5 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 99.7 ]	[ 100 ] 100	197,000					
(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 +4.0 交通 +5.0 環境 +40.0 行政 +10.0 その他 0.0	
	長田 (県) 5-2	[ 101.9 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 168.2 ]	[ 100 ] 100	196,000						
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的な要因] 新型コロナの影響が落ち着きを見せ、業績の改善が見られる業種もあるが、物価上昇による収益への影響にも注意を要する。							
	前年標準価格 195,000 円/㎡				[地域要因] 再開発エリアで教育複合ビル (新長田キャンパスプラザ) が建築中であり、供用開始が令和 6 年に予定されている。							
	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 - 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 +1.0 %	半年間 %									