

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	尾崎不動産鑑定
中央（県） - 1	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 尾崎 潤
鑑定評価額	35,500,000 円		1㎡当たりの価格	284,000 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]	215,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年6月29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	神戸市中央区宮本通6丁目404番「宮本通6-6-5」				②地積 (㎡)	125	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		2中専(60,200)準防 (その他)(70,160)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 30m、南 20m、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 11.0m、奥行 約 11.0m、規模 120㎡程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北4m市道	交通施設	阪急春日野道駅北東400m	法令規制	2中専(70,160)
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅が多い住宅地域で、当面の間はほぼ現状を維持するものと予測する。なお、交通利便性等により需要は底堅く、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 +3.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	284,000 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、阪急電鉄神戸本線及び阪神電鉄本線並びにJR東海道本線等の各沿線で、概ね神戸市の圏域に存する住宅地域。需要者は神戸市内の居住者等が多く、外部からの転入者は比較的少ない。中心商業地である三宮地区等へのアクセスに優れる山手の住宅地域で需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移している。土地は120～130㎡で3600万円前後が中心的价格帯となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸マンション等の収益物件は混在しているが、画地規模等から賃貸経営上合理的な賃貸建物の想定が困難なため、収益価格は試算しなかった。快適性を重視する住宅地域であることから、自用目的での取引が中心で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用して鑑定評価額を上記の通り決定した。当該鑑定評価額は代表標準地から規準した価格と均衡している。													
(8) 公示価格とした	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 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	
	神戸中央 - 8	[103.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [94.1]	[103.0] / 100	284,000		街路 0.0	交通 -1.0	環境 -5.0	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		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は原材料価格高騰等の影響は受けつつもコロナ禍から持ち直している。中央区の人口は概ね横ばいから増加傾向で推移している。										
	■継続 □新規			[地域要因] 特段の地域要因に変動はない。										
	前年標準価格 272,000 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 円/㎡														
②変動率		年間 +4.4%	半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中村総合鑑定
中央（県） - 3	兵庫県	兵庫県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 中村 増秀
鑑定評価額	82,300,000 円		1㎡当たりの価格	470,000 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] 路線価又は倍率	360,000 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	神戸市中央区中山手通6丁目4番24 「中山手通6-4-30」				②地積 (㎡)	175	⑨法令上の規制等	2住居 (60,300) 準防 (その他) (70,300)						
	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	神戸市営地下鉄県庁前400m								
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 80m、北 10m			②標準的使用	中層住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 15.0m、規模 180㎡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 11m市道	交通施設	神戸市営地下鉄県庁前 駅西 400m	法令規制	2住居 (70,300) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅、マンション等が混在する住宅地域であり、今後とも現状の住環境を維持するものと予測する。													
(3) 最有効使用の判定	中層住宅地					(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		470,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格		327,000 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東海道本線、阪急神戸線等で、概ね神戸市及び阪神間諸都市に存する住宅地域である。需要者は、神戸市の他阪神間諸都市の居住者も多い。都心部への利便性に優れ、都心回帰現象もあり中央区の土地需要は底堅い。特に当該基準地周辺は人気のエリアであるため需要は安定的である。古くからの住宅地であるため、土地の取引規模や価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見いだせない。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	神戸市中央区山手の住宅地域であり、周辺にはマンション等も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は、やや低位に試算された。利便性及び快適性を重視する住宅地域であるため、比準価格を標準とし、収益価格を参考にとどめ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(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
	標準地番号 神戸中央 - 1	[102.4] 100	100 [101.0]	100 [100]	[101.0] 100	470,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	+1.0 0.0 0.0 0.0						
(9) 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 年 標 準 価 格 等 からの検討	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] 中央区はマンションを中心に都心回帰現象が見られ、戸建住宅用地も含め宅地需要は全般的に回復基調である。										
	前年標準価格 452,000 円/㎡				[地域要因] 特に地域要因の変動はない。										
	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 checked="" 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。										
②変動率	年間 +4.0%	半年間 +2.4%													

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 11 日 提出
中央（県） - 4 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
中央（県） - 4	兵庫県	兵庫県第 3 分科会	氏名	不動産鑑定士 小林照幸

鑑定評価額	19,100,000 円	1㎡当たりの価格	227,000 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]	170,000 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						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	神戸市中央区八雲通 2 丁目 3 6 8 番外「八雲通 2-3-16」				②地積 (㎡)	84	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		2 住居 (60,300) 準防 (その他) (70,300)			
	1:1	住宅 W2	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	北西 6.9m 市道	水道 ガス 下水	阪急春日野道 200m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 20m、北 30m			②標準的使用	中・低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 10.0m、規模 80㎡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 6.9m 市道	交通施設	阪急春日野道駅南 200m	法令規制	2 住居 (70,300) 高度		
(3) 最有効使用の判定	中・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	227,000 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	同一需給圏の範囲は、阪急電鉄神戸本線及び阪神電鉄本線並びに JR 東海道本線沿線で、概ね神戸市の圏域に存する小規模既成住宅地。需要者は神戸市居住者が大半を占める。都心回帰傾向から転入傾向が強く、需要の中心は小規模物件と目される。中心価格帯は土地 80㎡程度で 1,800 万円程度、新築戸建てで 3,500 万円程度と目される。基準地周辺は戸建住宅、マンションが混在する住宅地域で、需給は概ね安定的で地価は若干の上昇傾向にて推移している。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	価格水準、環境等の類似した信頼性の高い事例を収集・選択した結果、上記の比準価格を試算し得た。戸建住宅、分譲マンション等が混在する住宅地域であり、小規模画地にあつては自己使用目的の取引が支配的であり、小規模な収益物件を見出せず、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、周辺の標準地及び指定基準地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	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号	神戸中央 - 4					226,000	標準化補正	交通 0.0	交通 -12.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	中央（県） - 1	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 -3.0
	前年指定基準地の価格	272,000 円/㎡	[104.4] / 100	100 [103.0]	100 [121.6]	[100] / 100	227,000	標準化補正	交通 0.0	交通 -3.0	
(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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 中央区では人口、世帯数は増加傾向、価格も安定的に推移しており、地価は若干の上昇傾向を示している。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 215,000 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] 戸建住宅、マンションが混在する住宅地域で、周辺環境に大きな変化はない。なお、阪急春日野道駅に西口が増設された。						
	②変動率		年間 +5.6%	半年間 %	[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, 村本不動産鑑定士事務所. Row 1: 中央（県）, -5, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 村本 健次.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 56,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 347,000 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, 270,000 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 rows and columns. Includes sections for: (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) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices).

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, 有限会社栄総合鑑定. Values include 中央（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 多田 敏章.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 62,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 363,000 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, 280,000 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 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and price determination. Includes sub-sections like (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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	株式会社中村総合鑑定
中央（県） - 7	兵庫県	兵庫県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 中村 増秀
鑑定評価額	140,000,000 円		1㎡当たりの価格	485,000 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] 路線価又は倍率	370,000 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
(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	神戸市中央区山本通2丁目6番6 「山本通2-6-10」				②地積 (㎡)	288	⑨法令上の規制等	2住居 (60,300) 準防 (その他) 土砂災害警戒区域 (70,280)					
	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	JR三ノ宮 800m							
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 30m、北 50m			②標準的使用	中層共同住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 24.0m、規模 290㎡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 7m市道	交通施設	JR三ノ宮駅北西 800m	法令規制	2住居 (70,280) 準防 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、マンションや店舗も見られる住宅地域であり、当面は現状で推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位形状	+1.0 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	485,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	353,000 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、阪急神戸線、JR東海道本線、地下鉄山手線沿線等で、概ね神戸市の圏域である。需要者の中心は神戸市居住者がほとんどを占める。一般住宅、マンションのほか店舗も見られる住宅地域であり、利便性やブランド力も高い。居住環境等から不動産需給は安定している。基準地と同規模程度であれば14000万円前後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	周辺には賃貸共同住宅も多いが、既存の地主の土地活用によるものが主流であり、土地価格については収益性に着目した価格形成が十分に行われておらず、居住の快適性等を重視した自用目的での価格形成が有力である。よって周辺の標準地との均衡及び指定基準地との比較検討を踏まえて比準価格を採用し、収益価格は参考と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 <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 対象基準地の標準価格 (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 0.0 環境 +18.0 行政 +1.0 その他 0.0			
	公示価格	[101.5] / 100	100 / [100]	100 / [120.4]	[101.0] / 100	483,000								
(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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +2.0 環境 -8.0 行政 +1.0 その他 0.0			
	前年指定基準地の価格	[104.0] / 100	100 / [101.0]	100 / [96.7]	[101.0] / 100	486,000								
(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] 中央区はマンションを中心に都心回帰現象が見られ、戸建住宅用地も含め宅地需要は全般的に回復基調である。									
	前年標準価格 460,000 円/㎡				[地域要因] 特に地域要因の変動はない。									
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
②変動率	年間 +5.4%	半年間	%											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	尾崎不動産鑑定
中央（県）5-1	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 尾崎 潤
鑑定評価額	425,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,190,000 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	1,700,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	神戸市中央区加納町4丁目10番32				②地積 (㎡)	194	⑨法令上の規制等	商業 (80,700) 防火 (その他) (100,700)			
	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						
	1.5:1	取壊中	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	東33m県道	水道 ガス 下水	J R三ノ宮 300m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 20m、南 80m、北 30m			②標準的使用	中高層の店舗、事務所地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0m、奥行 約 11.0m、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	3.3m県道	交通施設	J R三ノ宮駅北 300m	法令規制	商業(100,700) 防火			
	⑤地域要因の将来予測	当地域は中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域である。当面は概ね現状のまま推移するものと予測されるが、三宮駅周辺再開発の動向が注目される。										
(3) 最有効使用の判定	中高層の店舗、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	2,240,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	1,890,000 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	同一需給圏は阪急電鉄神戸本線、J R東海道本線、阪神電鉄本線、地下鉄西神・山手線等の沿線で、概ね神戸市及び阪神間諸都市に存する商業地域である。需要者は同一需給圏内に地縁性をもつ事業者、ホテル事業者及びマンション事業者が多い。交通便利性、行政的要件を反映し、需要は底堅い。土地は、画地規模等によって総額がまちまちであるため中心的価格帯については把握し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場において現実に成立した取引事例をもとに試算された価格であり、市場の実態を反映し実証性に優れている。周辺には賃貸用不動産も多いが、自用前提での価格形成が有力であり、収益性に着目した価格形成が十分に行われておらず、収益価格はやや説得力に劣る。よって、本件では、実証性に優れた比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに代表標準地からの規準を踏まえて、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 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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号						標準化補正	交通	0.0	交通	-3.0	
	神戸中央 5-4						環境	0.0	環境	+22.0		
	公示価格	[102.2]	100	100	[100]	2,200,000	画地	0.0	行政	+5.0		
	2,670,000 円/㎡	100	[100]	[124.3]	[100]		行政	0.0	その他	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		地域要因	街路	
	-						標準化補正	交通		交通		
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		環境		環境			
	円/㎡	[]	[]	[]	[]		画地		行政			
							行政		その他			
							その他					
(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] 景気は原材料価格高騰等の影響は受けつつもコロナ禍から持ち直している。中央区の人口は概ね横ばいから増加傾向で推移している。							
	■継続 □新規		④ 地域要因		[地域要因] 近隣地域は三宮地区商業中心部に近接しており、神戸三宮阪急ビルが開業し、さらに駅周辺整備の進捗が期待されている。							
	前年標準価格 2,100,000 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 +4.3%	半年間	%								

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 11 日 提出
中央（県） 5-2 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
中央（県） 5-2	兵庫県	兵庫県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小林照幸

鑑定評価額	234,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,240,000 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]	940,000 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						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	神戸市中央区北長狭通3丁目1番18外 「北長狭通3-1-14」				②地積 (㎡)	189	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 (80,500) 防火 (その他) (100,500)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 30 m、北 60 m			②標準的使用	中高層の店舗・事務所地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 190 ㎡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	1.5 m市道	交通施設	J R 元町駅北東 250m	法令規制	商業 (100,500) 防火
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、商業地域としてほぼ熟成しており、当面概ね現状程度で推移するものと思料する。												
(3) 最有効使用の判定	中高層の店舗、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	1,280,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない								
	収益還元法	収益価格	1,080,000 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 J R 山陽・東海道本線沿線で、概ね神戸市中央区の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域。資本力を有する地元法人が需要の中心。接面するトアロードは、旧来からの代表的商業地で中心商業地の一翼を担う。画地規模は 200 ㎡前後が平均的で、需要の中心は土地で 230,000 千円前後程度と目される。顧客の行動変容及び販売形態多様化に直面する一方、コロナ禍の収束を見据え、飲食・物販の商況の回復が期待され、地価は上昇傾向と目される。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺の店舗・事務所ビルは自用、賃貸が混在しているが、需要は自用又は自用兼用目的が中心である。よって、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、単価と総額との関連性並びに代表標準地標準価格の変動状況の検討をも踏まえて、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 <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		
	標準地番号 神戸中央 5-7	公示価格 1,180,000 円/㎡	[105.1] / 100	100 / [100]	100 / [100]	1,240,000		交通	0.0	環境	0.0	行政	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		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			交通	0.0	環境	0.0	行政	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		[一般的要因] 商業地の地価は、新型コロナウイルス禍により一転下落したが、その収束を見据え、底打ち、反転上昇傾向にある。									
	前年標準価格	1,170,000 円/㎡		[地域要因] 繁華性の高いトアロードの一角にあり、コロナ禍からの回復を受け、物販、飲食店舗の業況回復が期待される。										
	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	神戸中央 5-7		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
公示価格	1,180,000 円/㎡		年間 +6.0 % 半年間 +5.1 %											

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, 尾崎不動産鑑定. Row 1: 中央（県） 5-3, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 尾崎 潤.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 36,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 345,000 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, 265,000 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 rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (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, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討 (Review of Standard Price of Target Standard Land in Previous Year).

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 11日 提出
中央（県） 5-4 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
中央（県） 5-4	兵庫県	兵庫県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小林照幸

鑑定評価額	64,500,000 円	1㎡当たりの価格	500,000 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]	400,000 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					
				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	神戸市中央区元町通6丁目3番24外「元町通6-3-20」				②地積 (㎡)	129	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)			
	1:2.5	店舗兼事務所 RC4	小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ商業地域	北西11m市道	水道 ガス 下水	神戸高速西元町近接					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 55m、南 70m、北 25m			②標準的使用	中層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.5m、奥行 約 17.5m、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 1m市道	交通施設	神戸高速西元町駅近接	法令規制	商業(100,600) 防火			
	⑤地域要因の将来予測	元町商店街中心部に比しやや繁華性に劣る西寄りの一郭である。概ね現況程度を維持すると予測するが、コロナ禍の終息を見据え、街の活性化が期待される。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(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	509,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	416,000 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、三宮中心エリアの外延に存し、駅近の比較的高容積が図られた在来商業地域である。当圏域では、三宮地区の商業中心と趣を異にし、古い雑居ビルを利用した個性的な店舗等もみられ、地縁的選好性を有する事業者等から相応の需要が見込まれる。コロナ禍の収束を見据え、需要は概ね安定的に推移している。需要の中心価格帯は取引自体に個性が強くこれを把握することは困難であるが、同程度の規模であれば6~7千万円程度と目される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中層の店舗・事務所ビル等が建ち並ぶ旧来からのアーケード商店街であり、収益性を反映した試算価格が重視されるが、収益価格において想定した建物価格等が流動的であるため、実際の取引価格から試算した比準価格に比べて規範性は稍劣ると判断した。よって、比準価格を標準とし収益価格を関連づけて周辺の標準地及び指定基準地価格との検討を踏まえ、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 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 0.0	地域要因	街路 -1.0
	神戸中央 5-15					499,000		交通 0.0	交通 -3.0		
	公示価格	[102.0] / 100	100 / [100]	100 / [80.7]	[100] / 100		環境 0.0	環境 -16.0			
	395,000 円/㎡						画地 0.0	行政 0.0			
							行政 0.0	その他 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 +2.0
	中央（県） 5-2					501,000		交通 0.0	交通 -1.0		
	前年指定基準地の価格	[106.0] / 100	100 / [100]	100 / [247.5]	[100] / 100		環境 0.0	環境 +158.0			
	1,170,000 円/㎡						画地 0.0	行政 -5.0			
							行政 0.0	その他 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] 商業地の地価は、新型コロナウイルス禍により一転下落したが、その収束を見据え、底打ち、反転上昇傾向にある。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 490,000 円/㎡			[地域要因] コロナ禍からの回復を受け、物販、飲食店舗の業況回復が期待されると、地価への好影響が期待される。							
	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 +2.0%	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, 村本不動産鑑定士事務所. Row 1: 中央（県） 5-7, 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, 2,480,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 2,730,000 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, 2,140,000 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 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, Comparison), (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) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地 (Specified standard land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of previous year's prices).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社栄総合鑑定
中央（県）5-8	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 多田 敏章
鑑定評価額	1,310,000,000 円		1㎡当たりの価格	2,440,000 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] 路線価又は倍率	1,780,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	神戸市中央区八幡通4丁目333番外「八幡通4-2-9」				②地積 (㎡)	536	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 (80,800) 防火 (その他) (100,800)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 0m、南 40m、北 40m				②標準的使用	中高層事務所地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0m、奥行 約 33.0m、規模 500㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	地区計画 (税関線沿道南地区)	街路	50m県道	交通施設	J R三ノ宮駅南 460m	法令規制	商業(100,800) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	中高層の事務所ビルが多い幹線道路沿いの商業地域であるが、近年はマンションの立地も進んでおり、今後もその傾向は継続するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	中高層事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +5.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,520,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	1,950,000 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	同一需給圏は阪急電鉄神戸本線、J R東海道本線、阪神電鉄本線等の沿線で、概ね神戸市及び阪神間諸都市に存する商業地域である。需要者は同一需給圏内に地縁性をもつ事業者、マンション等不動産事業者が多い。アフターコロナ・ウィズコロナの局面に入り、また、三宮駅前再開発への期待感も高まり、三宮駅周辺の商業地の需要は特に強まっている。取引規模や価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅に比較的近い事務所ビルが多い商業地域であり、一部に投資目的の収益物件も見受けられるが、自用または自用兼目的の建物がほとんどである。よって、比準価格を標準に収益価格を関連付け、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。													
(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	-1.0		
	標準地番号 神戸中央 5-4	公示価格 2,670,000 円/㎡	[102.2] 100	100 [100]	100 [117.4]	[105.0] 100		2,440,000	交通	0.0	交通	-2.0		
(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	環境	0.0	環境	+21.0			
	-	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		画地	0.0	行政	0.0	行政	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	[一般的要因] アフターコロナ・ウィズコロナの局面に入り、中央区の商業地の商況は回復、地価は上昇基調となっている。										
	前年標準価格	2,320,000 円/㎡		[地域要因] 三宮周辺の再開発等のプロジェクトが具体的に始動し、地域の変貌が顕著になってきた。			[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/㎡		行政	0.0	その他	0.0				
	②変動率	年間	+5.2%	半年間	%		その他	0.0						

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: 中央（県） 5-9, 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, 156,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 630,000 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, 500,000 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 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, (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 (Comparison with standard prices), (9) 指定基準地 (Comparison with designated prices), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Annual price change analysis).

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, 有限会社栄総合鑑定. Row 1: 中央（県）, 5-10, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 多田 敏章

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,150,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 1,460,000 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, 倍率種別, 1,130,000 円/㎡, 倍

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 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (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 Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (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 Prices).

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, 株式会社中村総合鑑定. Values include 中央（県） 5-11, 兵庫県, 兵庫県第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 中村 増秀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,770,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,450,000 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, 5,000,000 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (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(80,800) 防火, (その他) 地区計画等(100,691).

Table with 2 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. Values include 東 20m, 西 20m, 南 0m, 北 30m, 標準的使用 中高層店舗地, 間口 約 17.0m, 奥行 約 34.0m, 規模 580㎡程度, 形状 ほぼ長方形, 特記事項 税関線沿道都市景観形成地域, 街路 11m市道, 交通施設 JR三ノ宮駅南 170m, 法令規制 商業(100,691) 防火 地区計画等.

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. Values include 中高層店舗地, 形状 二方路, 取引事例比較法 比準価格 6,650,000 円/㎡, 収益還元法 収益価格 5,710,000 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. Value: 同一需給圏は阪神間諸都市のほか、全国主要都市まで広がる高度商業地域である。需要者は同一需給圏内に地縁、商圏を持つ中規模資本の事業者のほか全国展開の大規模資本まで様々である。コロナ禍においては地価の下落が見られたが、行動規制が緩和され地価は回復基調である。供給はほとんどなく、当地域の取引は複合不動産としての個別性も強く、土地の中心価格帯は見いだせない。

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. Value: 当地域は三宮センター街のアーケード入口付近に位置する中心的商業地域である。取引事例については近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等に存する事例を収集し、これに基づく比準価格は信頼性の高いものと思料される。収益価格は商業地については重視されるべきであるが、一部想定事項を含みその精度は比準価格に劣る。以上を念頭に周辺の取引動向を踏まえて比準価格を重視し、収益価格を参考として鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table with 8 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討. Values include 代表標準地 標準地, 標準地番号 神戸中央 5-5, 公示価格 6,250,000 円/㎡, [103.2] / 100, 100 / [100], [100] / 100, 6,450,000, 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.

Table with 8 columns: (9) 指定基準地からの検討. Values include 指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格 円/㎡, [] / 100, 100 / [], [] / 100, 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.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (3) 変動状況. Values include ①-1対象基準地の検討 継続 新規, 前年標準価格 6,200,000 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 神戸中央 5-5, 公示価格 6,250,000 円/㎡, ②変動率 年間 +4.0% 半年間 +3.2%, [一般的要因] 新型コロナによる行動制限が解除され、中央区の商業地は、三宮市街地再開発事業等の期待感により持ち直しつつある。 [地域要因] 三宮センター街の入口付近に位置し、県下随一の繁華街であるが、新型コロナの影響により未だ一部店舗の閉鎖が見られる。 [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, 村本不動産鑑定士事務所. Row 1: 中央（県） 5-12, 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, 259,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 755,000 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, 590,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

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, Comparison), (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 (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 reasons), (8) 公示価格 (Public prices), (9) 指定基準地 (Specified standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous prices).

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, 有限会社栄総合鑑定. Row 1: 中央（県）, 5-13, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 多田 敏章

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 267,000 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, 205,000 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 rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (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, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Valuation), (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 Prices, etc. of Target Standard Land)

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 11日 提出
中央（県） 5-14 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
中央（県） 5-14	兵庫県	兵庫県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小林照幸

鑑定評価額	975,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,850,000 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] 路線価又は倍率	2,150,000 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		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	神戸市中央区元町通1丁目11番20				②地積 (㎡)	342	⑨法令上の規制等	商業 (80,800) 防火 (その他) (100,800)			
	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						
	台形 1.5:1	店舗 S9F1B	中高層店舗ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域	北東22m市道、背面道	水道 ガス 下水	J R 元町 110m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 70m、南 90m、北 30m			②標準的使用	中高層店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 16.0m、規模 320㎡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	2.2m市道	交通施設	J R 元町駅南東 110m	法令規制	商業(100,800) 防火			
	⑤地域要因の将来予測	中高層店舗ビルを中心とする駅前の商業地域であり、コロナ禍の終息を見据え人流も回復しており、取引市場における需給は安定的で、地価はやや上昇傾向にて推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路形状		+3.0 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,910,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	2,460,000 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、概ね神戸市及び阪神間諸都市の圏域に存する主要駅周辺の商業地域で、需要者の中心は地縁性を有する地元法人や経営者の外、広域的に事業展開を行う投資家等も見込まれる。新型コロナウイルス感染症の影響により店舗賃貸需給の緩和が続いてきたが、その収束を見据え、取引市場においても需給は安定化、地価は上昇傾向で推移している。商業地の取引は、取引自体が少ないうえに画地規模等も様々であり、中心価格帯を見出すことは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益目的の店舗ビル等が建ち並ぶ地域で、周辺において収益性及び投資採算性を考慮のうえ実際に取引された信頼性のある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、個別性等により規範性のある賃貸事例が少ないほか、利回り等が流動的であるため収益価格の相対的信頼性はやや劣る。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、公示標準地及び指定基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格としての標準価格	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 -1.0 交通 -3.0 環境 +40.0 行政 -5.0 その他 0.0
	神戸中央 5-18		[102.0] 100	100 [100]	100 [127.7]	[103.0] 100	2,850,000					
(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 -4.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	中央（県） 5-7	[102.2] 100	100 [100]	100 [98.9]	[103.0] 100	2,840,000						
(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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 商業地の地価は、新型コロナウイルス禍により一転下落したが、その収束を見据え、底打ち、反転上昇傾向にある。							
	前年標準価格 2,720,000 円/㎡				[地域要因] 中高層店舗ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域で、賃貸需給に回復傾向が見られ、取引市場における需給は安定的乃至ややタイトである。							
	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				[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 +4.8%	半年間	%								

鑑定評価書（令和5年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中村総合鑑定
中央（県） 5-15	兵庫県	兵庫県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 中村 増秀
鑑定評価額	170,000,000 円		1㎡当たりの価格	410,000 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] 路線価又は倍率	320,000 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
(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	神戸市中央区橋通4丁目2番11外「橋通4-2-9」				②地積 (㎡)	414	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	神戸高速高速神戸300m													
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 0m、南 40m、北 60m			②標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地														
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 30.0m、規模 400㎡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国道	交通施設	神戸高速高速神戸駅西300m	法令規制	近商(100,400) 防火							
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、当面の間現状のまま推移するものと予測する。駅や商業施設に近く生活利便性に優れることから需要は底堅く、地価はやや上昇傾向が続くものと予測する。																		
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地					(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	423,000 円/㎡																	
	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JR東海道本線、神戸市営地下鉄山手線等の沿線で、概ね神戸市及び阪神間諸都市に存する商業地域である。需要者は同一需給圏内に地縁性をもつ事業者が多い。都心部の周辺地域での規模のまとった画地は共同住宅移行等が見受けられ、需要は根強い。取引規模や価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅に近い中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、一部に投資目的の収益物件も見受けられるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。よって、代表標準地からの検討を踏まえ、比準価格を標準とし、収益価格を参考と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 <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 -1.0	交通 -2.0	環境 +22.0	行政 -5.0	その他 0.0
	公示価格	456,000 円/㎡	[101.0] / 100	100 / [100]	100 / [112.4]	[100] / 100		410,000	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	地域要因	街路 -1.0	交通 -2.0	環境 +22.0	行政 -5.0	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	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	[]		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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 新型コロナによる行動制限が解除され、中央区の商業地は、三宮市街地再開発事業等の期待感により持ち直しつつある。															
	前年標準価格 395,000 円/㎡		[] / 100		[地域要因] 特に地域要因の変動はない。															
	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		[] / 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。															
標準地番号		[] / 100																		
公示価格 円/㎡		[] / 100																		
② 変動率		年間 +3.8%	半年間 %																	