

鑑定評価書（令和 6 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. Row 1: 兵庫（県）, -1, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 林 秀樹

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 216,000 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 6年 1月] 路線価又は倍率, 170,000 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, Reasons), (4) 対象基準地の個別的要因 (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/Verification/Reasons), (8) 公示価格 (Public Prices), (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 Standard Prices, etc.)

鑑定評価書（令和6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, 株式会社山本総合鑑定. Values include 兵庫（県）, 兵庫, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山本幸生.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 25,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 215,000 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6年1月] 路線価又は倍率, (8) 170,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 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) 所在地, (2) 標準的画地, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格.

鑑定評価書（令和 6 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 (20,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (159,000 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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 125,000 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 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, (9) 指定基準地, (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	株式会社神戸シティ鑑定舎
兵庫（県） - 5	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小笠原 高宏

鑑定評価額	71,900,000 円	1㎡当たりの価格	226,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月2日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	175,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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) (80,300)									
	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												
	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 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	交通施設	神戸市営地下鉄中央市場前駅西 400m	法令規制	準工 (80,300) 準防									
	⑤地域要因の将来予測	共同住宅を中心に店舗等が混在する地域であり、周辺では築古建物の取壊し及びマンション建築が見られる。生活利便性が良好であることからマンション素地の需要は堅調であり、今後もこの傾向が継続すると予測する。																
(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	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	234,000 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	211,000 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は神戸市兵庫区及び隣接区におけるJR山陽本線、神戸市営地下鉄線、神戸高速鉄道線沿線で、マンションが立地し得る圏域と判定した。需要者の中心は中堅のマンション開発業者等であると考えられる。当該地域は地勢及び道路条件が良好で、商業施設への接近性にも優れるなど利便性が向上し、マンション用地の需要が依然として底堅い。画地規模等により取引の個性が強く、需要の中心価格帯は見出しにくい状況である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主な需要者はマンション開発業者と考えられるが、係る需要者は類似不動産の成約価格及び投資採算性に着目して取引の意思決定を行うものと思料する。本件では市場性を反映した比準価格及び投資採算性の観点から算出する開発法による価格が試算されたが、開発法は試算過程において想定要素を多数含むため相対的信頼性が若干劣る。したがって比準価格を重視し、開発法による価格を比較考量し、標準地及び指定基準地からの検討も踏まえ鑑定評価額を決定した。																	
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	神戸兵庫 - 13	②時点修正		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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	227,000	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 -2.0 交通 0.0 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	195,000 円/㎡	[ 101.3 ] / 100	[ 100 ] / [ 100 ]	[ 100 ] / [ 87.2 ]	[ 100 ] / 100	227,000											
(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	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/㎡)	226,000	⑦内訳	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 -5.0 交通 0.0 環境 +30.0 行政 -5.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	257,000 円/㎡	[ 104.3 ] / 100	[ 100 ] / [ 101.0 ]	[ 100 ] / [ 117.3 ]	[ 100 ] / 100	226,000											
(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 217,000 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 利便性に優れる地域の多い兵庫区内の住宅地の地価は、山手を除いて上昇傾向にある。									
	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		□代表標準地 □標準地		標準地番号 -		公示価格 円/㎡		[地域要因] 地域要因に大きな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 +4.1%	半年間 %															

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三宮鑑定所
兵庫（県） - 6	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 植木剛
鑑定評価額	51,500,000 円		1㎡当たりの価格	268,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月8日	(6) 路線価	[令和6年1月]	210,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月13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	神戸市兵庫区中道通4丁目1番26 「中道通4-1-15」				②地積 (㎡)	192	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 (60,200) 準防 (その他) (70,200)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 30m、南 30m、北 20m				②標準的使用	中低層共同住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 190 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 7m市道	交通施設	神戸高速大開駅北東 450m	法令規制	2住居 (70,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	住宅のほか店舗等も混在する地域であり、今後とも概ね現況を維持するものと予測する。利便性が良好であることから需要は堅調で、地価は当面上昇基調で推移すると思われる。												
(3) 最有効使用の判定	中低層共同住宅地					(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	268,000 円/㎡		(6) 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	268,000	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	収益還元法	収益価格	180,000 円/㎡					交通	0.0	交通	0.0			
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0	環境	0.0			
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	+1.0	行政	0.0			
(6) 市場の特性	同一需給圏は神戸高速鉄道線及び神戸市営地下鉄山手線等の沿線で、概ね兵庫区及び周辺区の圏域に存する住宅地域である。地域は住宅のほか事業所等も混在しており、需要者は地縁性を有する者のほか圏外からの転入も見込まれる。複数駅の徒歩圏内にあり、地勢は平坦で区画が整然としていることから需要は根強く、市況は堅調に推移している。土地で5,000万円前後の物件が取引の中心となるが、総額を抑えるために分割化される傾向も強い。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺地域に存する売買実例をもとに適切に算定されており、市場の実勢を反映するものと認められる。周辺には賃貸物件も見られるが、地主経営の場合も多く、適切な収益性が地価に反映しづらい面があり、よって収益価格は低めに算定されたものと料する。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標準とし、収益価格の示すところを留意のうえ、公示価格との検討を踏まえて上記の通り鑑定評価額を決定した。													
(8) 規準とした公示価格	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	0.0	地域要因	街路	0.0	
	公示価格	[ 102.7 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 100 ]	[ 101.0 ] / 100			268,000	行政	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	0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			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 ■継続 □新規		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 兵庫区内の不動産市況は堅調に推移しており、住宅地の地価は上昇基調を示している。										
	前年標準価格 257,000円/㎡			[地域要因] 利便性に優れ、概ね良好な住環境を備えた住宅地域であり、地域要因に特別の変化は見られない。										
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
標準地番号 神戸兵庫 - 6		②変動率		年間 +4.3%	半年間 +2.7%									
公示価格 261,000円/㎡														

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
兵庫（県） 5-1	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	57,000,000 円		1㎡当たりの価格	467,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月9日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	370,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月21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	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	特にない	街路 3.6m市道		
	⑤地域要因の将来予測	駅近接の路線商業地域であり、地域要因に大きな変化は見られない。背後地人口の増加等による影響もあって、当該地域における商況の活性化が期待される。									
(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	484,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	377,000 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。需要者は圏内に地縁を有する事業者等が中心であるが、圏外からの需要も見込まれる。背後地において、マンション建設や公共施設の再整備等が行われたことにより、兵庫区中心部の商業地需要は強含みである。土地価格については、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しにくい状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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路線商業地域である。比準価格は代替性を有する複数の取引事例から算定され、市場性を反映した価格が求められた。一方収益価格は最有効使用の賃貸用建物を想定して求めた理論的な価格であるが、試算過程において想定要素を含むため、相対的信頼性が若干劣る。したがって、比準価格を重視し、収益価格を斟酌し、代表標準地との検討を踏まえ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 -2.0 環境 -4.0 行政 -5.0 その他 0.0
	公示価格	[ 102.7 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 89.4 ]	[ 100 ] 100	465,000					
(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] 各種政策の効果もあって、景気は緩やかに回復している。兵庫区の人口は横ばいで推移しており、土地取引件数は減少傾向にある。							
	前年標準価格 445,000 円/㎡			[地域要因] 中低層店舗が建ち並ぶ成熟した商業地域であり、地域要因に大きな変化は認められない。							
	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 <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。							
標準地番号		-									
公示価格 円/㎡											
② 変動率		年間 +4.9%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社神戸シティ鑑定舎
兵庫（県） 5-2	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小笠原 高宏

鑑定評価額	110,000,000 円	1㎡当たりの価格	416,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月2日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	320,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	神戸市兵庫区羽坂通2丁目1番28外「羽坂通2-1-23」				②地積 (㎡)	264	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 40m、西 40m、南 50m、北 20m			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 12.0m、奥行 約 21.0m、規模 250㎡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	30m市道	交通施設	J R 兵庫駅北東 400m	法令規制	商業 (100,500) 防火			
(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	420,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	339,000 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山陽本線沿線等で神戸市兵庫区及び周辺区に存する普通商業地域である。需要者は地元企業等が中心であり、外部からの転入は少ない。事業用地としての需要は幹線道路を中心に見られるようになっている。マンション需要が下支えしている。取引は供給が少なく、需要が上回る。画地規模にバラツキがあるために中心となる価格帯はつかみにくい。対象基準地と同程度であれば、1億円～1億2千万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商業地の取引価格はばらつきがあり、市況はやや不透明だが、比準価格は価格牽連性の強い売買実例をもとに算定されており、現実の取引市場を反映していると考えられる。収益価格は長期の予測のもとで適切な収益性を把握するのは容易ではなく、想定如何によっては流動的な面は否めない。よって本件では比準価格を標準に、収益価格を比較考量して、半年前の当該代表標準地価格との均衡を踏まえ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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 神戸兵庫 5-2	公示価格 405,000 円/㎡	[ 102.7 / 100 ]	100 [ / 100 ]	100 [ / 100 ]	[ 100 / 100 ]		416,000	交通	0.0	環境	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 ]		標準化補正	交通	0.0	環境	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 397,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 兵庫区内の商業地の地価はマンション需要の増大等の影響を受けて、上昇傾向にある。					
	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		代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号 神戸兵庫 5-2		公示価格 405,000 円/㎡		[地域要因] 地域的要因に変動はない。			
② 変動率		年間 +4.8%	半年間 +2.7%	[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	株式会社山本総合鑑定
兵庫（県） 5-3	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 山本幸生

鑑定評価額	24,600,000 円	1㎡当たりの価格	267,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	210,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	神戸市営地下鉄和田岬200m										
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 30m、南 50m、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200m	法令規制 近商(100,400) 防火						
	⑤地域要因の将来予測	中高層の店舗兼共同住宅や小規模の低層店舗を中心とする駅に近い商業地域で、周辺では大型家電量販店等も見られる。地域要因に格別の変化はなく、当分の間、概ね現状を維持するものと予測する。															
(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	274,000 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、神戸市兵庫区及び隣接区等の近隣商業地域である。需要者は圏域内を中心に事業展開する中小零細規模の法人や個人が中心である。周辺地域では家電量販店等の大型集客施設も見られることから繁華性の高まりが期待される一方で、従来型の業態や営業手法では取り残されるという見方もある。近隣地域及びその周辺地域内での商業地の取引件数は少ないことに加え、売買される土地の規模も大小様々であり、需要の中心となる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	近隣地域内では所有者自らが営業する店舗等もあるが、テナントとして営業する店舗等も多く見られる。こうしたことから、収益価格を重視すべきと考えられるが、想定要素を含むことに留意する必要がある。一方、比準価格は市場性を反映しており説得力に富む。このようなことから、試算価格の調整に当たっては、比準価格を重視するも、収益価格をも関連付け、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、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 標準地番号	神戸兵庫 5-6	②時点修正	[101.6] 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [73.7]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	268,000	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 0.0 交通 -3.0 環境 -20.0 行政 -5.0 その他 0.0
	公示価格	200,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	兵庫（県） 5-2	②時点修正	[104.8] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [156.5]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	266,000	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 0.0 環境 +49.0 行政 +5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	397,000 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 255,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 兵庫区の人口は横這い又は若干の増加傾向にあるが、利便性が良い地域の賃貸住宅に入居する若年層が増えていることが一因である。												
	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	<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] 周辺には大型家電量販店等も見られるが、相乗効果は特に認められず、地域要因に目立った変動はない。												
②変動率	年間	+4.7%	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6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, 三宮鑑定所. Values include 兵庫（県） 5-4, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 植木剛.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 74,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 362,000 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6年1月] 路線価又は倍率, (8) 280,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的要因, (5) 最有効使用の判定, (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の検討.

鑑定評価書（令和6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, 三宮鑑定所. Values include 兵庫（県） 9-1, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 植木剛.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 150,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 124,000 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6年1月] 路線価又は倍率, (8) 97,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 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, (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.