

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, 尾崎不動産鑑定. Values include 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 37,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 298,000 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, 225,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Large table with 9 main rows: (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.

Table (8) 公示価格を標準とした: 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.

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.

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, ③ 変動要因, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ② 変動率.

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, 増井不動産鑑定事務所. Row 1: 中央（県）, -3, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 増井亜希哉

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 88,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 505,000 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, 倍率種別, 380,000 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 (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 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market), (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), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review), (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 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 8 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	20,300,000 円	1㎡当たりの価格	242,000 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 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	170,000 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		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)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 20 m、北 30 m			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 8.0 m、奥行 約 10.0 m、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 6.9 m 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
	⑤地域要因の将来予測	中央区南東部の普通住宅地として、当面概ね現状のまま推移するものと予測する。												
(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	242,000 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 8 0 0 ㎡程度で 2, 0 0 0 万円程度、新築戸建で 3, 5 0 0 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							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	284,000 円/㎡	[ 104.9 ] / 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 119.3 ]	[ 100 ] / 100	242,000		交通	0.0		交通	-2.0	
(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] 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 227,000 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、近年阪急春日野道駅に西口が増設された外は、周辺環境に大きな変化はない。									
	②変動率		年間 +6.6 %	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, 一般財団法人日本不動産研究所. Includes details for 中央（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (58,800,000 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, (7) 路線価又は倍率, (8) 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.

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, 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 (67,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (387,000 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, 295,000 円/㎡, 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-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.

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, 株式会社中村総合鑑定. Values include 中央 (県), 兵庫, 兵庫第 3 分科会, 氏名, 中村 増秀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 148,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 514,000 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) 路線価又は倍率, (7) 倍率種別. Values include 令和 6 年 7 月 1 日, 令和 6 年 6 月 12 日, 正常価格, 390,000 円/㎡.

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, (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. Values include 神戸市中央区山本通 2 丁目 6 番 6, 288, 不整形 1:2, 共同住宅 RC 6, 一般住宅、マンションのほか店舗も見られる住宅地域, 南西 7m 市道, 水道ガス下水, JR 三ノ宮 800m, 2 住居 (60,300) 準防.

Table with 5 columns: (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. Values include 東 50m, 西 30m, 南 30m, 北 50m, 中層共同住宅地, 間口 約 12.0m, 奥行 約 24.0m, 規模 290㎡程度, 形状 ほぼ長方形, 特記 特になし, 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.

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 中層共同住宅地, 方位 形状 +1.0, 取引事例比較法 比準価格 514,000 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/㎡.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Value: 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 15000 万円前後が需要の中心である。

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. Value: 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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした. Values include ① 代表標準地 標準地 神戸中央 -10, 公示価格 594,000 円/㎡, ② 時点修正 [103.0/100], ③ 標準化補正 100/[100], ④ 地域要因の比較 100/[120.4], ⑤ 個別的要因の比較 [101.0/100], ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 513,000, 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 0.0, 環境 +18.0, 行政 +1.0, その他 0.0.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Values include ① 指定基準地番号 中央 (県) - 3, 前年指定基準地の価格 470,000 円/㎡, ② 時点修正 [107.4/100], ③ 標準化補正 100/[101.0], ④ 地域要因の比較 100/[97.7], ⑤ 個別的要因の比較 [101.0/100], ⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) 517,000, 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 -7.0, 行政 +1.0, その他 0.0.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年の検討. Values include ①-1 対象基準地の検討 継続 前年標準価格 485,000 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 -, 公示価格 円/㎡, ② 変動率 年間 +6.0%, 半年間 %, ③ 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。 [地域要因] 特に地域要因の変動はない。 [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）

令和 6 年 7 月 8 日 提出  
中央（県） 5-1 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） 5-1	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	315,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,070,000 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 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	1,530,000 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	神戸市中央区加納町3丁目1番34外 「加納町3-1-23」				②地積 (㎡)	152	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 (80,700) 防火 (その他) (100,700)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 20 m、南 30 m、北 40 m			②標準的使用	中高層共同住宅兼店舗地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	33m県道	交通施設	J R 三ノ宮駅北 380m	法令規制	商業 (100,700) 防火
	⑤地域要因の将来予測	当地域は中高層の共同住宅、店舗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	中高層の共同住宅兼店舗地					(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	2,130,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	1,720,000 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、さらに標準地及び指定基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	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0		
	公示価格	[ 103.9 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 64.2 ]	[ 100 ] 100	2,070,000		標準化補正	交通	0.0	交通	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	環境	0.0	環境	-28.0			
	前年指定基準地の価格	[ 103.3 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 136.5 ]	[ 100 ] 100	2,070,000		画地	0.0	行政	-10.0			
(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] 景気は、原材料価格高騰等の影響は受けつつも、観光客入込数は回復傾向、景況は回復傾向にあり、人口は概ね増加傾向で推移している。										
	前年標準価格 円/㎡			[地域要因] 近隣地域は三宮地区商業中心部に近接し、J R 三ノ宮駅周辺整備の進捗を好感、周辺地域は変化しつつあり、その動向が注目される。										
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
代表標準地 標準地番号		-												
公示価格 円/㎡														
②変動率		年間 %	半年間 %											

# 鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 8 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	251,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,330,000 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 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	940,000 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	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 元町 250m		
(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
(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	1,360,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	1,070,000 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商業中心の一翼を担う。規模は 200 ㎡前後が平均的で、需要の中心は土地で 250,000 千円前後程度と目される。顧客行動及び販売形態多様化に直面する中、コロナ後の人流回復、観光客流入増を受け、沿道店舗の商況回復が期待される。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	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 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 神戸中央 5-7	[ 103.9 ] 100	<u>100</u> [ 100 ]	<u>100</u> [ 100 ]	[ <u>100</u> ] 100	1,330,000			
(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	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	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	[ ] 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	[一般的な要因] 景気は、原材料価格高騰等の影響は受けつつも、観光客入込数は回復傾向、景況は回復傾向にあり、人口は概ね増加傾向で推移している。					
	前年標準価格 1,240,000 円/㎡			[地域要因] 繁华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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	標準地番号	神戸中央 5-7							
	公示価格	1,280,000 円/㎡							
	② 変動率	年間 +7.3 %	半年間 +3.9 %						



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, 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, 38,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 368,000 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, 285,000 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price of Target Standard Land).

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, 尾崎不動産鑑定. Values include 中央（県）5-4, 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, 67,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 520,000 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, 410,000 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 8 main 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. (8) 公示価格としての標準価格. (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 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, 一般財団法人日本不動産研究所. 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 土田正顕.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,570,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 2,820,000 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, 倍率種別, 2,210,000 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 (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 justification), (8) 公示価格 (Public price), (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 year's standard price, 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, 有限会社栄総合鑑定. Values include 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,400,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 2,610,000 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, 1,920,000 円/㎡, 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 (Range, Standard Use, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (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 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 Standard Prices).

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, 株式会社中村総合鑑定. Includes details for 中央（県） 5-9, 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 (164,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (660,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 1 日), (6) 路線価 (510,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 6 年 6 月 12 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Commercial office use), (4) 対象基準地の個別的要因 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (6) 市場の特性 (Commercial area), (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 (472,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (410,000 円/㎡), (10) 対前年標準価格等の検討 (Annual change +4.8%).

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, 有限会社栄総合鑑定. Values include 中央（県）5-10, 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, 1,220,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 1,550,000 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, 1,190,000 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) 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, (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） 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

鑑定評価額	5,320,000,000 円	1㎡当たりの価格	7,000,000 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1日	(6) 路線価	[令和6年1月]	5,320,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6年6月12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	神戸市中央区三宮町1丁目7番6外「三宮町1-7-5」				②地積 (㎡)	760	⑨法令上の規制等	商業 (80,800) 防火 (その他) 地区計画等 (100,697)											
	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三ノ宮 170m													
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 0m、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 17.0m、奥行 約 34.0m、規模 580㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	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 J R三ノ宮駅南 170m	法令規制 商業 (100,697) 防火 地区計画等									
	⑤地域要因の将来予測	県下随一の繁华性を誇る三宮センター街のアーケード入口付近に所在し、新型コロナの行動規制解除により中心商業地の地価は回復傾向が見られる。																		
(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	形状 二方路	-2.0	+2.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,200,000 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	6,130,000 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、行動規制が解除され地価は回復基調である。供給はほとんどなく、かつ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。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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基準地の隣接地買収事例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。																			
(8) 公示価格を	①代表標準地 標準地番号	神戸中央 5-5	②時点修正	[ 105.3 ] / 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/㎡)	7,000,000	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
	公示価格	6,650,000 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 / [ ]	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	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡																		
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	継続 前年標準価格 6,450,000 円/㎡			③価格変動要因	[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。														
	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 標準地番号 神戸中央 5-5	公示価格 6,650,000 円/㎡			[地域要因]	三宮センター街の入口付近に位置し、県下随一の繁华街であり、新型コロナの行動制限解除により人通りは回復傾向にある。													
②変動率	年間 +8.5%	半年間 +5.3%			[個別的要因]	隣地買収により、間口が広がった。														

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	増井不動産鑑定事務所
中央（県） 5-12	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 増井亜希哉

鑑定評価額	274,000,000 円	1㎡当たりの価格	800,000 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 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	620,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 14 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	神戸市中央区多聞通 3 丁目 3 番 1 8 「多聞通 3 - 3 - 1 6」				②地積 (㎡)	343	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 60 m、西 30 m、南 40 m、北 30 m				②標準的使用	高層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 340 ㎡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 2.0 m 市道			
	⑤地域要因の将来予測	中高層の事務所、店舗等が建ち並ぶ商業地域である。地域要因に大きな変化はないが、今後神戸駅前再整備計画の進捗が期待される。利便性高く幅広い用途で需要が強い地域で、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	高層店舗兼事務所地					(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	818,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	757,000 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	同一需給圏は中高層の事務所ビル、店舗等の建築が可能な神戸市中央区の商業地域である。典型的需要者は資本力を有して店舗、事務所等の商業施設を企画する事業者等であるが、景気回復、人流回復を受け、取引市場における需給は堅調に推移している。中心価格帯は規模により様々で、取引自体に個性が強く把握することは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は典型的需要者の特性に適合した価格で、規範性の高い事例を収集して求めており、市場の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は収益力に着目した理論的価格であるが、想定した建物や賃貸計画等に推定部分が多く、資料の相対的信頼性が劣る。したがって比準価格が最も説得力があるものと判断して、比準価格を標準に、収益価格を比較考量のうえ、地価公示標準地及び指定基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) 規格外価格とした	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	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号 神戸中央 5-8	公示価格 698,000 円/㎡	[ 103.2 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 89.9 ]	[ 100 ] 100		801,000	交通	0.0	交通	-3.0
(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	+4.0	
	中央（県） 5-2	前年指定基準地の価格 1,240,000 円/㎡	[ 107.3 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 166.6 ]	[ 100 ] 100		799,000	画地	0.0	行政	-10.0
(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] 景気は回復傾向にあり、店舗・事務所等を中心とする商業地の需要は堅調に推移している。							
	前年標準価格 755,000 円/㎡				[地域要因] 駅近接の商業地域である。現状地域要因に特段の変動はないが、今後神戸駅前再整備計画の進捗が期待される。							
	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				[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	+6.0 %	半年間	%							



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, 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, 18,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 280,000 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, 215,000 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 of 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 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 8 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	1,030,000,000 円	1㎡当たりの価格	3,000,000 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 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	2,150,000 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		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	神戸市中央区元町通 1 丁目 1 1 番 2 0 「元町通 1 - 1 1 - 1 7」				②地積 (㎡)	342	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 40 m、西 70 m、南 90 m、北 30 m				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 20.0 m、奥行 約 16.0 m、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	2.2 m 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商業地域である。コロナ後の人流回復、観光客流入増を受け、商況は回復傾向にあり、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	3,080,000 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	2,510,000 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下では店舗賃貸需給の緩和が続いてきたが、感染症法上 5 類移行後は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	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 +41.0	行政 -5.0	その他 0.0
	神戸中央 5-18		[ 103.0 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 128.6 ]	[ 103.0 ] / 100	3,000,000													
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	中央（県） 5-7	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	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 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	2,730,000 円/㎡	[ 103.3 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 97.0 ]	[ 103.0 ] / 100	2,990,000													
(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 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、観光客入込数は回復傾向、景況は回復傾向にあり、人口は概ね増加傾向で推移している。															
	■継続 □新規		前年標準価格 2,850,000 円/㎡		[地域要因] 中高層店舗ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域で、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	+5.3 %	半年間	%															

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, 株式会社中村総合鑑定. Values include 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 177,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 428,000 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, 330,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 sections (1-10) detailing the valuation process. Includes location (神戸市中央区橋通4丁目2番11外), area (414㎡), and various valuation methods and market characteristics.