

(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〕	雇用・所得環境の改善や各種政策の効果もあって、景気は緩やかに回復している。兵庫区の人口は微増で推移している。
	前年標準価格 224,000 円/㎡					〔地域要因〕	人通りの多い商店街に近接する利便性の良好な既成住宅地域である。地域要因に格別の変動はない。
	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 ☐ 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	+3.6 %	半年間	%		

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	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]	兵庫区の人口は微増傾向で推移している。街路条件等の劣る一部の地域を除いて、需要は堅調に推移している。
	前年標準価格 222,000 円／㎡					[地域要因]	地域要因に特別な変動はない。
	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 -					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間	+2.7 %	半年間	%		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
兵庫（県）－ 4 宅地-1

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）－4	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	21,200,000 円		1㎡当たりの価格	163,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	130,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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		神戸市兵庫区菊水町7丁目3番4外「菊水町7-3-13」				②地積(㎡)		130	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 中専(60, 200) 準防 (その他)(70, 160)			
	1:3	住宅LS3	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	北西4m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄湊川公園1.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 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 6.5 m、奥行 約 20.0 m、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	基準方位 北 4 m市道	交通施設	神戸市営地下鉄湊川公園駅北西方1.1km	法令規制	1 中専(70, 160) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域である。地域要因に格別の変動はなく、当面の間は、ほぼ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	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		163,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因					
	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	同一需給圏は市営地下鉄西神・山手線、神戸電鉄有馬線等の各沿線で、概ね兵庫区及び隣接区の圏域に存する中小規模の住宅地域である。需要者は地縁者をはじめとする同一需給圏内の居住者等が多く、外部からの転入者は少ない。街路条件等にやや難のある住宅地域ではあるが、一方で、実需に基づく相応の取引も多いことなどから、地価は堅調に推移している。土地は基準地と同程度の規模であれば総額2100万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、代表標準地との検討を踏まえ、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 標準地番号 神戸兵庫 -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
	公示価格 162,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	163,000					
(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 ■継続 □新規 前年標準価格 161,000 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 雇用・所得環境の改善や各種政策の効果もあって、景気は緩やかに回復している。兵庫区の人口は微増で推移している。						
	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 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 神戸兵庫 -1 公示価格 162,000 円/㎡				[地域要因] 一方通行の狭隘な道路の多い山手の既成住宅地域である。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 +1.2 %	半年間 +0.6 %								

(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2-5 「中道通4-1-14」				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		2住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)		
	1:2.5	住宅 RC3		住宅のほか営業所等 が混在する住宅地域		南西7m市道	水道 ガス 下水	神戸高速大開 450m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 40m、西 30m、南 30m、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 7.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記事項		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		住宅のほか事業所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、地価は上昇基調で推移している。									
(3) 最も有効使用の判定		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 293,000 円/㎡								
		収益還元法		収益価格 214,000 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堅調に推移している。土地で3,500万円～4,000万円の物件が取引の中心となるが、分割化して総額を抑える傾向も強い。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は対象地と価格牽連性を有する周辺の売買事例より算定されており、市場の実勢を反映する実証的なものと認められる。周辺には賃貸物件も見られるが、地主経営なども多く、適切な収益性が地価に反映しにくいために収益価格は低めに算定されたものと思料する。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、収益価格に留意のうえ、公示価格からの検討を踏まえて上記の通り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 標準地番号 神戸兵庫 -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 +1.0 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
	公示価格 289,000 円/㎡		[101.4] 100	100 [101.0]	100 [100]	[101.0] 100	293,000					
(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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 283,000 円/㎡			③ 価格 変動 状況 要因の 検討	[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。					
	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 神戸兵庫 -6 公示価格 289,000 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。					
					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間 +3.5%	半年間 +1.4%									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
兵庫（県） 5－1 宅地-1

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	63,700,000 円		1㎡当たりの価格	522,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	410,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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 1－4－1 7」				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)		
	1:2	事務所兼住宅 S 5	中低層店舗が建ち並 ぶ路線商業地域	北西36m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄湊川公園 70m				
(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	特記事項	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方 70m	法令規制	商業(100,600) 防火	
	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	535,000 円／㎡							
	収益還元法	収益価格	415,000 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別性が強く、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) 公示価格を標準とした	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 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 453,000 円／㎡	[102.6] 100	100 [100]	100 [89.4]	[100] 100	520,000				
(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	
	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 継続 新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 雇用・所得環境の改善や各種政策の効果もあって、景気は緩やかに回復している。兵庫区の人口は微増で推移している。					
	前年標準価格 494,000 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 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 +5.7 %	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	123,000,000 円	1㎡当たりの価格	465,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	360,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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所在地及び地番並びに「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)			
	1:2	事務所兼共同住宅 S I O F I B	店舗、事務所、マン ション等が建ち並ぶ 商業地域		南西30m市道	水道 ガス 下水	J R 兵庫 400m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 40 m、南 50 m、北 20 m			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 12.0 m、 奥行 約 21.0 m、 規模 250 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形									
	④地域の特性	特記事項	特にない。		街路 3 0 m市道	交通 J R 兵庫駅北東 400m	法令 規制	商業(100, 500) 防火				
	⑤地域要因の 将来予測		中高層の店舗兼共同住宅のほかマンションも見られる商業地域であり、当面は現況を維持すると予測する。地価はやや強含みに推移すると予測する。									
(3) 最も有効使用の判定		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		470, 000 円／㎡							
	収益還元法		収益価格		366, 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が対象基準地と同程度であれば、1億2千万円前後である。										
(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 規 準 と し た 価 格	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 神戸兵庫 5-2		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 0.0	街路 0.0	
	公示価格 453, 000 円／㎡		[102. 6] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	465, 000		交通 0.0	行政 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 標準化補 正	街路 0.0	地域 0.0	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	-		交通 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 440, 000 円／㎡			③ 価 格 変 動 状 況 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、上昇傾向にあるが、金利上昇の影響等で、一時のような勢いはない。					
	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 神戸兵庫 5-2 公示価格 453, 000 円／㎡				[地域要因]		地域的要因に変動はない。					
					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +5. 7% 半年間 +2. 6%											

(10) 対象基準地の前	年の検討 標準価格等か	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]	兵庫区の人口は微増傾向で推移している。主要駅周辺、及び幹線道路沿いの商業地に対する需要は堅調に推移している。
		前年標準価格 280,000 円／㎡					[地域要因]	地域要因に特別な変動はない。
		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					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
		☐ 代表標準地 ☐ 標準地						
		標準地番号 -						
		公示価格 円／㎡						
		②変動率	年間	+4.6 %	半年間	%		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
兵庫（県） 5－4 宅地-1

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） 5－4	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	81,600,000 円		1㎡当たりの価格	398,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	310,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 15 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 3－2 1」				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)		
	1:1.5	事務所 R C 5	店舗、事務所、マン ション等が建ち並ぶ 駅前の商業地域		北西15m市道	水道 ガス 下水	J R 兵庫 170m				
(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	特にない	街 路	1 5 m市道	交通 施設	J R 兵庫駅南東 170m	法令 規制	近商(100, 400) 防火		
	⑤地域要因の 将来予測	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、今後とも概ね現況を維持するものと予測する。マンション素地としての需要も堅調で、地価は当面上昇基調が続くと思われる。									
(3) 最有効使用の判定	中層事務所住宅併用地						(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	418, 000 円／㎡								
	収益還元法	収益価格	324, 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周辺区の圏域に存する商業地域である。J R 兵庫駅の駅前商業地であり、希少性が高く、需要者は神戸市を中心に活動する中堅以上の企業等のほか一部の大企業も見込まれる。商業地としての需要は底堅いものがあり、また交通便利性に優れることからマンション需要も旺盛で、市況は堅調に推移している。画地規模にばらつきがあるため、取引の中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は兵庫区内の価格牽連性を有する商業地の事例をもとに適切に算定されており、現実の市場を反映する実証的なものと認められる。収益価格は事務所兼共同住宅の新築を前提として算定したが、想定の如何によってはぶれが生じやすく、理論値的な感否めない。よって本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、代表標準地からの検討を踏まえて上記の通り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 標準地番号 神戸兵庫 5-2	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 -3.0 環境 +13.0 行政 +5.0 その他 0.0
	公示価格 453, 000 円／㎡	[102.6] 100	100 [100]	100 [116.2]	[100] 100	400, 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
	-										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 381, 000 円／㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]		景気回復を背景に兵庫区内の商業地の市況は堅調に推移しており、地価は上昇基調を示している。				
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因]		駅前の商業地域であり、地域要因に特別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 +4.5 %	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） 9-1	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	171,000,000 円		1㎡当たりの価格	141,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	105,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍	
					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)		
	台形 1:2	倉庫兼事務所 S2		中小工場、倉庫等が 多い工業地域		東6m市道	水道 ガス 下水	J R 兵庫 750m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 45 m、西 80 m、南 30 m、北 50 m				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 25.0 m、奥行き 約 50.0 m、規模 1,250 ㎡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	6 m市道	交通施設	J R 兵庫駅南西 750m		法令規制	工業(70,200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		中小規模の工場、倉庫、営業所等が建ち並ぶ工業地域であり、今後とも概ね現況を維持するものと予測する。工業地の需要は堅調であり、地価は当面上昇基調が続くと思われる。									
(3) 最も有効使用の判定		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		141,000 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神戸市を含む阪神間諸都市の工業地域である。需要者は圏内に地縁を有する中小規模の事業者等が中心となる。圏内における工業地の市況は物流施設関連を中心に堅調で、当該地域においては道路交通アクセスが良好であることから一定の需要が見込まれるものの、他地域との競合も厳しい。工業地の取引は個性が強、また地域は画地規模が様々であることから取引の中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は自用の事業所や作業所が建ち並ぶ工業地域であり、経済合理性に見合う賃貸事業を想定することは非現実的であるため収益還元法は適用しなかった。比準価格は価格牽連性を有する売買実例より適切に算定されており、現実の市場に立脚した実証的なものと認められる。よって、本件では比準価格を標準とし、公示価格からの検討を踏まえ、上記の通り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 標準地番号 神戸兵庫 9-1	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0		
	公示価格 160,000 円/㎡	[104.8] 100	100 [100]	100 [120.0]	[100] 100	140,000		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 標準化補正	環境 0.0	環境 +20.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 131,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因]		物流関連を中心に兵庫区内の工業地の市況は堅調に推移しており、地価は上昇基調を示している。					
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因]		中小工場等が建ち並ぶ工業地域であり、地域要因に大きな変化は認められない。					
	②変動率				年間 +7.6%		半年間 %		[個別的要因]			