

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 9 日 提出
中央（県）－ 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	梶川不動産鑑定士事務所
中央（県）－1	兵庫県	兵庫第 3 分科会	氏名	不動産鑑定士 梶川智保
鑑定評価額	40,800,000 円		1㎡当たりの価格	326,000 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 8 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	250,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 8 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所在及び地番並びに「住居表示」等		神戸市中央区宮本通 6 丁目 4 0 4 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)			
	1:1	住宅 W 2		中、小規模の一般住宅が多い住宅地域		南4m市道	水道 ガス 下水	阪急春日野道 400m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 15 m、北 15 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 11.0 m、		奥行 約 11.0 m、		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 4 m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) 準防		
	⑤地域要因の 将来予測	一般住宅を中心とする既成住宅地域であり、地域要因に特別の変動もなく、今後も現状の通り推移するものと予測する。なお、底堅い実需が見込まれるため、地域における地価は強含みに推移している。											
(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 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 326,000 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、神戸市東部の圏域のうち、阪急電鉄及び阪神電鉄の神戸本線並びに J R 東海道本線沿線に位置する住宅地域である。主たる需要者は圏内居住者であり、圏外からの転入は少ない。低層の一般住宅を中心とする住宅地域であり、街路条件に恵まれず、利便性にやや難があるも、駅や市街地中心部への接近性に優れることから、需給は強含みに推移している。需要の中心となる土地の価格帯は、同程度の規模の画地で 4 0 0 0 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	近隣地域を含む一帯は、一般住宅を中心として、一部、共同住宅等も散見される住宅地域であるが、画地規模等の制約により、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非現実的であったため、収益還元法は適用できなかった。よって、本件においては、信頼性の高い複数の取引事例を基礎資料として算定された比準価格を標準として、代表標準地との検討をも踏まえ、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 神戸中央 - 8	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0			
	公示価格 293,000 円／㎡	[102.3] 100	100 [102.0]	100 [93.0]	[103.0] 100	325,000							
(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 313,000 円／㎡			③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 金利の上昇気配や物価高など、市況の反転懸念もあるも、足元の実需への影響は軽微であり、中央区の地価は概ね堅調に推移している。								
	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 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。								
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率	年間 +4.2 %	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 前年標準価格 542,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 都心回帰傾向が進み中央区の人口は増加している。景気は緩やかに回復する中、山手など住環境良好な地域の需要は堅調である。	
	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 標準地番号 神戸中央 - 1 公示価格 562,000 円/㎡					[地域要因] 山手の住宅地域であるが、地域要因の特段の変動はない。	
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。	
	②変動率 年間 +7.4 % 半年間 +3.6 %						

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8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	株式会社 中村総合鑑定
中央（県） - 4	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 濱之上 茂
鑑定評価額	22,500,000 円		1㎡当たりの価格	268,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 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	210,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8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		神戸市中央区八雲通2丁目368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 W 2		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 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) 準防				
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅、マンション等が混在する住宅地域であり、当面は現状を維持していくものと予測する。地価は上昇基調で推移すると思料される。												
(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		268,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0						
	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 東海道本線及び阪急電鉄神戸本線並びに阪神電鉄本線沿線で、神戸市及び阪神間諸都市の圏域に存する住宅地域である。需要者は神戸市及び阪神間諸都市の居住者が中心であり、一部圏外からの転入も認められる。神戸市中央区の中では比較的割安感があり、相応の需要が認められる。需要の中心価格帯は基準地と同規模であれば2, 3 0 0 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	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) 公示価格を標準とした	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0		
	標準地番号 神戸中央 - 8									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 +24.0	行政 -7.0	その他 0.0		
	中央 (県) - 1									画地 +2.0	行政 0.0	その他 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		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	街路 -3.0	交通 -2.0	環境 +34.0	行政 -7.0	その他 0.0
	前年標準価格 254,000 円/㎡									交通 0.0	交通 -2.0	環境 +34.0	行政 -7.0	その他 0.0	
	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									環境 0.0	環境 +34.0	行政 -7.0	その他 0.0		
	標準地番号 -									画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0			
	公示価格 円/㎡									行政 0.0	その他 0.0				
	②変動率		年間 +5.5 %	半年間 %											
③ 価格形成要因の変動状況															
[一般的要因] 中央区は人口が増加傾向にあり、一部の利便性が劣る地域を除き、住宅地需要は堅調である。															
[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。															
[個別的要因] 個別的要因に変動はない。															

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	梶川不動産鑑定士事務所														
中央（県）－5		兵庫県	兵庫第3分科会		氏名	不動産鑑定士 梶川智保														
鑑定評価額		64,800,000 円			1㎡当たりの価格		400,000 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 8 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 8 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 7 丁目 2 6 番 1 0 「中山手通 7－2 6－1 7」					②地積 (㎡)		162 ()		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) (70,260)							
	1:2.5		住宅兼倉庫 R C 4 F 1 B		一般住宅、マンション、店舗が混在する住宅地域		北東 6.5m 市道		水道 ガス 下水		神戸市営地下鉄大倉山 440m									
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 20 m、南 20 m、北 10 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 8.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 160 ㎡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 6.5 m 市道		交通施設		神戸市営地下鉄大倉山 駅北東 440m		法令規制 2 住居 (70,260) 準防					
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅を中心とする住宅地域であり、地域要因に特別の変動もなく、今後も現状の通り推移するものと予測する。なお、底堅い実需が見込まれるため、地域における地価は強含みに推移している。																	
(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 400,000 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		同一需給圏は神戸市営地下鉄西神山手線沿線で、神戸市中央区内の山手に位置する住宅地域である。需要者の中心は圏内居住者であるが、圏外からの需要者も少なからず想定される。一般住宅を中心として共同住宅等も混在する住宅地域であり、生活利便性に優れ、公共公益施設にも恵まれた住環境にあることから、需要は根強く、需給は強含みに推移している。需要の中心となる土地の価格帯は、同程度の規模の画地で 6 0 0 0 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		近隣地域を含む一帯は、一般住宅を中心として、一部、共同住宅等も見られる住宅地域であるが、自己使用目的での取引が支配的な市場環境にあり、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非現実的であったため、収益還元法は適用できなかった。よって、本件においては、信頼性の高い複数の取引事例を基礎資料として算定された比準価格を標準として、付近標準地及び指定基準地との検討をも踏まえ、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 神戸中央 - 13		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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -8.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	公示価格 364,000 円／㎡		[102.8] 100		100 [103.0]		100 [91.1]		[100] 100		399,000									
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 中央（県） - 3		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 +3.0 交通 0.0 環境 +37.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 542,000 円／㎡		[107.4] 100		100 [101.0]		100 [143.9]		[100] 100		401,000									
(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 価格変動要因の形成要因		[一般的要因] 金利の上昇気配や物価高など、市況の反転懸念もあるも、足元の実需への影響は軽微であり、中央区の地価は概ね堅調に推移している。												
	前年標準価格 380,000 円／㎡							[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。												
	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 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 +5.3 % 半年間 %																			

(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]	根強い需要に対して供給が少ないことから、中央区住宅地の地価は依然として上昇傾向を続けている。
	前年標準価格 415,000 円／㎡					[地域要因]	地域の価格形成要因に変動を与えるような要因は特にはない。
	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 +6.0 %	半年間 %				

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「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			
	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)土砂災害警戒区域(70, 280)				
	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	J R 三ノ宮800m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 30 m、北 50 m			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 12.0 m、奥行 約 24.0 m、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7 m市道北	交通施設	J R 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、当面は現状のまま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	585, 000 円／㎡									
	収益還元法	収益価格	390, 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、J R 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1 7 0 0 0 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	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 神戸中央 - 10	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
	公示価格 664, 000 円／㎡	[103. 0] 100	100 [100]	100 [118. 3]	[101. 0] 100	584, 000		交通	0.0		交通	0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 中央 (県) - 3	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	地域要因	環境	+16.0
	前年指定基準地の価格 542, 000 円／㎡	[107. 4] 100	100 [101. 0]	100 [99. 8]	[101. 0] 100	583, 000		画地	+1.0		行政	+1.0
(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 前年標準価格 547, 000 円／㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 地政学リスク、物価上昇等経済に対する懸念もあるが、中央区の地価は概ね堅調に推移している。							
	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 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 特に地域要因の変動はない。							
	②変動率 年間 +6.9 % 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 8 年地価調査）

令和 8 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	372,000,000 円		1㎡当たりの価格	2,450,000 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 1 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	1,910,000 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		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)		
	1.2:1	共同住宅兼店舗 RC10		中高層の店舗併用マ ンション等が建ち並 ぶ商業地域		東33m県道	水道 ガス 下水	JR三ノ宮 380m				
(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	特にない		街	33m県道	交通	JR三ノ宮駅北 380m		法令	商業(100,700) 防火	
		事項			路		施設			規制		
	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進捗・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		2,500,000 円／㎡								
	収益還元法	収益価格		1,850,000 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、JR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が、当該基準地と同規模であれば、3億7千万円程度と目される。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	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 を 規 準 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	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 -26.0 行政 -10.0 その他 0.0	
	標準地番号 神戸中央 5－7											
(9) 指定 基準 地 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 -3.0 環境 +26.0 行政 +5.0 その他 0.0	
	中央（県） 5－7											
(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 要 因 の 検 討		[一般的要因]		景況は、原材料価格高騰等の影響は受けつつも、観光客入込数等の増加を受け回復傾向にあり、人口は概ね増加傾向で推移している。					
	前年標準価格 2,280,000 円／㎡				[地域要因]		近隣地域は三宮地区商業中心部に近接し、JR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 ☐ 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											
	②変動率	年間 +7.5 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8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	株式会社 中村総合鑑定
中央（県） 5－2	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 濱之上 茂
鑑定評価額	304,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,610,000 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	1,230,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8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)			
	1:2	店舗兼事務所 SRC7F1B		中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域		北東15m市道	水道 ガス 下水	JR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 15m市道	交通 施設	JR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		トアロード沿いの中高層店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。地域要因に特段の変化ないが、飲食店舗等を中心に客足の増加が伺えるようになり、地価は上昇傾向にて推移するものと予測する。										
(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		1,660,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法		収益価格		1,330,000 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線、JR東海道本線、阪神電鉄本線等で、概ね神戸市の圏域であり、需要者の中心は同一需給圏に地縁性をもつ事業者のほか場所的希少性により県外の事業者等も見込まれる。元町駅近くのトアロード沿いに位置することから希少性等が認められ、底堅い需要を背景に地価は上昇傾向で推移している。なお規模により価格帯もまちまちであり、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	トアロード沿いにおいて中高層の店舗、賃貸事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。比準価格は、市場で現実に成立した取引事例をもとに試算され、収益性の観点等も反映した実証性の高い価格である。一方、収益価格は想定要素を多く含む点に懸念が残る。よって本件では、実証性に優れた比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、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) 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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	神戸中央 5-7									交通 0.0	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 0.0	地域要因	環境 0.0
										画地 0.0	画地 0.0		行政 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100			行政 0.0	行政 0.0		その他 0.0
										その他 0.0	その他 0.0		その他 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				③ 価格変動要因の		[一般的要因]		物価高等への懸念もあるが、観光客の増加や、三宮再整備計画等への期待感もあり、中央区の商業地の地価は上昇傾向にある。				
	前年標準価格 1,470,000 円/㎡						[地域要因]		繁华性の高いトアロードの一角にあり、観光客入込数等を受け、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						[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												
	神戸中央 5-7												
	公示価格		1,540,000 円/㎡										
	②変動率	年間	+9.5 %	半年間	+4.5 %								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 9 日 提出
中央（県） 5－3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	梶川不動産鑑定士事務所
中央（県） 5－3	兵庫県	兵庫第 3 分科会	氏名	不動産鑑定士 梶川智保
鑑定評価額	45,200,000 円		1㎡当たりの価格	430,000 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 8 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	330,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 8 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所在及び地番並びに「住居表示」等		神戸市中央区旭通 2 丁目 3 0 7 番 「旭通 2－1－1 1」				②地積 (㎡)	105	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, 300) 準防 (その他) (90, 300)			
	1:1.2	店舗兼共同住宅 R C 5		店舗付共同住宅、飲食店、事務所等が見られる商業地域		北東8.5m市道	水道 ガス 下水	J R 三ノ宮 660m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 30 m、南 0 m、北 50 m				②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.5 m、		奥行 約 11.0 m、		規模 110 ㎡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	8.5m市道	交通施設	J R 三ノ宮駅北東 660m		法令規制	近商 (90, 300) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	共同住宅や店舗、事業所等が混在する近隣商業地域であるも、最寄駅周辺において再開発計画等が進捗中であり、地域的发展性への期待感から、今後の地価は強含みに推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	中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 443,000 円／㎡										
	収益還元法		収益価格 349,000 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、神戸市東部から阪神間南部地域の主要駅徒歩圏に位置する近隣商業地域である。需要者の中心は圏内に地縁を有する個人事業者若しくは事業法人であるが、画地の規模等によっては、広域事業法人等も想定される。店舗や事業所、共同住宅等が混在する近隣商業地域であり、駅や利便施設への接近性に優れるため、需給は強含みに推移している。取引当事者の属性や業態など、取引に係る個別性が強く、需要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	近隣地域を含む一帯は、店舗や事業所、共同住宅などが混在して建ち並ぶ近隣商業地域であり、事業用地や収益物件としての需要も見込まれる市場環境にあることから、試算価格の調整に当たっては、収益採算性の観点からの検討をも十分に行う必要がある。よって、本件においては、信頼性の高い複数の取引事例を基礎資料として算定された比準価格に収益価格を関連づけ、さらには付近標準地及び指定基準地との検討をも踏まえて、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		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 -2.0 交通 +2.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 神戸中央 5-16												
(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 +3.0 交通 0.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 500,000 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 ☐ 新規				③変動状況要因の	[一般的要因] 金利の上昇気配や物価高など、市況の反転懸念もあるも、足元の実需への影響は軽微であり、中央区の地価は概ね堅調に推移している。							
	前年標準価格 400,000 円／㎡					[地域要因] 最寄駅である J R 三ノ宮駅の南地区において、新駅ビル等の再開発計画が進捗中であり、地域的发展性が期待される。							
	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 ☐ 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 +7.5 %	半年間 %										

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は典型的な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、賃貸事例は個性性が強く、規範性のある事例が少ないため相対的信頼性はやや劣ると判断する。従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。
-----------------------------	--

(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]	物価上昇など今後の動向に注意を要するが、景気の回復を受け商店街等の人流も増加傾向で、需要は堅調である。
	前年標準価格 546,000 円／㎡					[地域要因]	地域要因に特段の変動はない。
	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						
	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	+5.3 %	半年間	%		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	梶川不動産鑑定士事務所
中央（県） 5－6	兵庫県	兵庫第 3 分科会	氏名	不動産鑑定士 梶川智保
鑑定評価額	106,000,000 円		1㎡当たりの価格	525,000 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 8 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 8 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		神戸市中央区生田町2丁目329番 「生田町2－2－5」				②地積 (㎡)	(202)	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 (80,300) 準防 (その他) (90,300)			
	1:2	店舗兼共同住宅 R C 5		中高層の店舗付共同 住宅、事務所が多い 商業地域		南東18m市道	水道 ガス 下水	地下鉄新神戸 330m					
(2) 近隣 地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 20 m				②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地						
	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 8 m市道	交通 施設	地下鉄新神戸駅南 330m		法令 規制	近商(90,300) 準防		
	⑤地域要因の 将来予測		店舗や事業所付きの共同住宅が建ち並ぶ近隣商業地域であり、地域要因に特別の変動もなく、今後も現状の通り推移するものと予測する。なお、底堅い実需が見込まれるため、地域における地価は強含みに推移している。										
(3)	最有効使用の判定		中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			540,000 円／㎡					
			収益還元法		収益価格			403,000 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、神戸市東部から阪神間南部の市街地のうち、街路条件に恵まれた近隣商業地域である。主たる需要者は圏内に地縁を有する個人事業者若しくは事業法人であるが、画地の規模等によっては、広域事業法人も想定される。中高層の店舗・事務所付共同住宅が建ち並ぶ幹線沿いの近隣商業地域であり、利便性に優れることから、需給は強含みに推移している。需要者の業態や属性により、取引の個別性が強く、需要の中心となる価格帯は見出しにくい。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由			近隣地域を含む一帯は、中高層の店舗・事務所付共同住宅が建ち並ぶ近隣商業地域であり、事業用地や収益物件としての需要も見込まれる市場環境にあることから、試算価格の調整に当たっては、収益採算性の観点からの検討をも十分に行う必要がある。よって、本件においては、信頼性の高い複数の取引事例を基礎資料として算定された比準価格に収益価格を関連づけ、さらには代表標準地との検討をも踏まえて、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 神戸中央 5－13		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 510,000 円／㎡		[102.9] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	525,000						
(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／㎡		[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100							
(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 前年標準価格 500,000 円／㎡			③ 変 動 状 況 の 形 成 要 因	[一般的要因] 金利の上昇気配や物価高など、市況の反転懸念もあるも、足元の実需への影響は軽微であり、中央区の地価は概ね堅調に推移している。								
	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 神戸中央 5－13 公示価格 510,000 円／㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。								
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率	年間	+5.0 %		半年間	+2.9 %							

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等					②地積 (㎡)		910	③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 (100,800)					
	1.2:1	店舗兼事務所 SRC10F1B	中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	西27m市道	水道 ガス 下水	JR三ノ宮 650m							
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 60 m、南 50 m、北 50 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 33.0 m、奥行 約 27.0 m、		規模 900 ㎡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	JR三ノ宮駅南 650m	法令規制	商業(100,800) 防火 地区計画等				
	⑤地域要因の将来予測	中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域で、建築費の高騰による市場への影響も懸念されるが、投資用不動産市場は好調で、オフィス賃貸需給も安定的に推移していることから、地価は上昇傾向にあるものと予測する。											
(3) 最も有効使用の判定	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	3,250,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	2,700,000 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央区及び隣接区等の商業地域で、需要の中心は資金調達力を有する不動産開発業者や法人投資家等である。建築費高騰による不動産市場への影響が懸念されるが、神戸市中心部のオフィス賃貸需給は安定的に推移しており、投資用不動産市場も依然として好調である。そのため近隣地域内の商業地への需要は概ね安定的で、地価は上昇傾向にある。商業地は取引自体が少ないうえ、画地規模等も様々で、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	比準価格は市場における流通性の観点から実際の取引事例価格を基礎としており、実証的な価格である。近隣地域は中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域で、需要者は収益性を重視した意思決定を行うと思考するが、収益価格は想定建物や賃貸計画等に想定事項が多く、比準価格と比べてやや精度が劣る。よって、本件では実証性に優れた比準価格を重視し、収益価格を関連付け、代表標準地から検討した価格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) 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
	神戸中央 5-4							交通	0.0	交通		0.0	
	公示価格	[103.3 / 100]	[100 / 100]	[100 / 100]	[100 / 100]	3,150,000		環境	0.0	環境	0.0		
	3,050,000 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	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		地域要因	街路	
	-							交通		交通			
								環境		環境			
								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]		中央区の商業地の需要は安定的で、また、観光客数の増加による景気の回復、将来的な三宮再開発も見据えて、地価は上昇傾向にある。						
	前年標準価格 2,960,000 円/㎡				[地域要因]		三宮再開発エリアに近く、再開発による影響が期待される。その他の地域要因に変動はない。						
	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				[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 5-4 公示価格 3,050,000 円/㎡												
	②変動率	年間 +6.4%	半年間 +3.3%										

(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 価格形成要因の變動状況	[一般的要因]	三宮周辺の再開発事業等の進行により、中央区の商業地の商況は上向いており、地価は総じて上昇基調が継続している。
	前年標準価格 2,800,000 円／㎡					[地域要因]	三宮周辺の再開発等のプロジェクトが複数進出し、地域の変貌が顕著になってきた。
	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／㎡					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間 +8.9 %	半年間 %				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定・評価額の決定の理由	比準価格は典型的な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。従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、代表標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。
------------------------------	---

(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]	物価上昇など今後の動向に注意を要するが、足許では景気回復を受けて中央区の商業地の地価は概ね堅調に推移している。
	前年標準価格 693,000 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						
	☐ 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	+5.1 %	半年間	%		

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		神戸市中央区栄町通1丁目1番13外「栄町通1-1-24」				②地積 (㎡)		785	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 S R C 8 F 1 B	中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	北18m市道	水道 ガス 下水	J R 元町 350m							
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m			②標準的使用		中高層店舗事務所共同住宅併用地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 800 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項	栄町通景観形成市民協定		街路	18m市道	交通施設	J R 元町駅南 350m		法令規制	商業 (100,600) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地域であり、当面は現状で推移するものと予測する。											
(3) 最も有効使用の判定	中高層店舗事務所共同住宅併用地					(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	1,900,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	1,350,000 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。三宮駅周辺の再開発事業等の進行により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	中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地域の一つであり、自用または自用兼用目的の建物のほか、投資目的の収益物件も多く見受けられる。高度商業地であることから、市場価格を反映した比準価格を標準に、収益価格を関連付け、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とおり決定した。												
(8) 公示価格を標準とした価格	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	標準地番号 神戸中央 5-6							街路	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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	中央 (県) 5-2							標準化補正	交通	0.0		交通	+1.0
(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	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
	前年標準価格 1,680,000 円/㎡							標準化補正	交通	0.0		交通	+1.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	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	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
	標準地番号 -							標準化補正	交通	0.0		交通	+1.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	②変動率	年間 +9.5 %	半年間 %										

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 8日 提出
中央（県） 5－11 宅地-1

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	6,420,000,000 円		1㎡当たりの価格	8,450,000 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 1日	(6) 路線価	[令和 8年 1月] 路線価又は倍率	6,400,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 25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			
	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(100,697)					
	不整形1:1.5	店舗、診療所兼事務所 S 8 F 1 B	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ中心的商業地域	南東11m市道、南西側道	水道 ガス 下水	J R 三ノ宮 170m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 0 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 35.0 m、規模 700 ㎡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	1 1 m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	県下随一の繁華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、神戸空港の国際化も始まり、市街地再開発事業の期待感等により地価は上昇傾向を示している。										
(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	-2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,700,000 円/㎡				二方路	+2.0				
	収益還元法	収益価格	7,360,000 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。市街地再開発事業の期待感や神戸空港の国際化等により地価は強含み傾向を示している。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	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。以上を念頭に半年間の価格動向等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	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	
	神戸中央 5-5 公示価格 8,000,000 円/㎡	[105.6] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	8,450,000						
(9) 指定からの検討	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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 7,650,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 地政学リスク、物価上昇等経済に対する懸念もあるが、中央区の地価は概ね堅調に推移している。							
	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 標準地番号 神戸中央 5-5 公示価格 8,000,000 円/㎡				[地域要因] 三宮センター街の入口付近に位置し、県下随一の繁華街であり、インバウンドによる外国人観光客も数多く見られる。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 +10.5 %	半年間 +5.6 %									

(10) 対象基準地の前	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] 物価上昇など今後の動向に注意を要するが、足許では景気回復を受けて中央区の商業地の地価は概ね堅調に推移している。
	前年標準価格 850,000 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 ☐ 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	+8.0 %	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〕	三宮周辺の再開発事業等の進行により、中央区の商業地の商況は上向いており、地価は総じて上昇基調が継続している。
	前年標準価格 295,000 円/㎡				〔地域要因〕	地域の価格形成要因に変動を与えるような要因は特にはない。
	①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表基準地 ☐ 基準地				〔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	+6.1 %	半年間	%	

令和 8年 7月 8日 提出
中央 (県) 5 - 14 宅地-1

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 1 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	2, 700, 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					

(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番20 「元町通1-11-17」				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)		
	台形 1.5:1	店舗 S9F1B	中高層店舗ビル等が 建ち並ぶ駅前の商業 地域	北東22m市道、背面道	水道 ガス 下水	JR元町 110m				
(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	特にない	街	22m市道	交通	JR元町駅南東 110m	法令	商業(100,800) 防火	
		事項		路		施設		規制		
	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る。近時の人流回復、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、地価は上昇傾向にて推移すると予測する。								

(3) 最も有効利用の判定	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
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	基準価格	3,770,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	2,970,000 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。特に、近隣地域は元町駅～旧居留地に至る動線上に存し、同地の活況を受け、不動産市場においても需給はタイトで、地価は上昇傾向にて推移している。商業地の取引は、取引自体が少ない上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。					0.0

(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) 公示価格を 規準とした 価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 神戸中央 5-18	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 +38.0 行政 -5.0 その他 0.0
	公示価格 4,290,000 円/㎡	$\frac{105.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{125.9}$	$\frac{103.0}{100}$	3,690,000					
(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	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 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 2,960,000 円/㎡	$\frac{106.4}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{87.4}$	$\frac{103.0}{100}$	3,710,000					

(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]	景況は、原材料価格高騰等の影響は受けつつも、観光客入込数等の増加を受け回復傾向にあり、人口は概ね増加傾向で推移している。
	前年標準価格 3,330,000 円／㎡				[地域要因]	中高層店舗ビル等が建ち並ぶ駅前商業地帯。旧居留地の活況を受け、顧客動線上の当地域でも取引市場における需給はタイトである。
	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					
	標準地番号 -					
	公示価格 円／㎡					
	②変動率	年間 +11.1 %	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 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
中央（県） 5－15 宅地-1

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） 5－15	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	195,000,000 円	1㎡当たりの価格	470,000 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	370,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 9 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		
	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)				
	1:2.5	店舗兼共同住宅RC7	中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	南西27m国道	水道 ガス 下水	神戸高速高速神戸300m						
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 0 m、南 40 m、北 60 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 13.0 m、奥行 約 30.0 m、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需要は底堅いことから、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		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		483,000 円/㎡							
		収益還元法	収益価格		397,000 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。典型的需要者は同一需給圏内に地縁性をもつ事業者で、景気回復を受けて、都心部周辺地域での規模のまとまった画地は店舗付を含めて共同住宅の需要が根強い。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		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。従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、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) 公示価格を規準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 +1.0 環境 +15.0 行政 +10.0 その他 0.0
	公示価格		560,000 円/㎡	[103.0] 100	100 [100]	100 [122.7]	[100] 100		470,000			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	中央(県) 5－6	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 -1.0 交通 -2.0 環境 +21.0 行政 -5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格		500,000 円/㎡	[105.0] 100	100 [100]	100 [111.5]	[100] 100		471,000			
(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		450,000 円/㎡		③ 価格変動要因の形成要因		[一般的要因] 物価上昇など今後の動向に注意を要するが、足許では景気回復を受けて中央区の商業地の地価は概ね堅調に推移している。		
	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		-				[地域要因] 特に地域要因の変動はない。		
	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 +4.4 %	半年間 %								