

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） - 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	14,300,000 円		1㎡当たりの価格	224,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月6日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	175,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7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	神戸市兵庫区荒田町4丁目7番9 「荒田町4-7-6」				②地積 (㎡)	64	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防 (その他) (70,200)
	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 460m		
(2) 近隣地域	①範囲	東 45m、西 25m、南 40m、北 50m				②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 5.0m、奥行 約 12.0m、規模 60㎡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 6m市道
	⑤地域要因の将来予測	小規模一般住宅・アパート・駐車場等が混在する、商店街に近い既成住宅地域である。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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	224,000 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線、神戸高速線、JR線等の各沿線で、概ね兵庫区及び隣接区の圏域に存する既成住宅地域である。需要者は圏内居住者が中心であり、圏外からの転入者は少ない。兵庫区中部市街地の住宅地は、都心部への接近性に優れ、利便性が高いことなどから需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。土地は基準地と同程度の規模であれば総額1400万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、標準地との均衡に留意し、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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 交通 -1.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸兵庫 -12	[101.9] 100	100 [103.0]	100 [110.1]	[101.0] 100	223,000			
(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	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		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。兵庫区の人口は微増で推移しており、土地取引件数は増加傾向にある。					
	前年標準価格 216,000 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 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 +3.7%	半年間 %						

鑑定評価書（令和7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, 26,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 222,000 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7年1月] 路線価又は倍率, (8) 175,000 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) 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.

鑑定評価書（令和 7 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 address and company name.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 161,000 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 7 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 130,000 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 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) 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	74,700,000 円	1㎡当たりの価格	235,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月5日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	185,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7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	240,000 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	214,000 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	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	①代表標準地	標準地番号	神戸兵庫 - 13	②時点修正	[102.1] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [88.2]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	235,000	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 -2.0 交通 0.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	203,000 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	兵庫（県） - 1	②時点修正	[103.7] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [94.5]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	235,000	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 -6.0 交通 0.0 環境 +13.0 行政 -11.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	216,000 円/㎡																
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規	前年標準価格	226,000 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。 [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。									
	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																	
	②変動率	年間	+4.0%	半年間	%													

鑑定評価書（令和7年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (兵庫(県) -6), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第3分科会), 業者名 (三宮鑑定所), 氏名 (植木剛)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (36,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (283,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和7年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和7年7月5日), (6)路線価 (215,000 円/㎡), (2)実地調査日 (令和7年6月13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

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等 (神戸市兵庫区中道通4丁目1番25), (2)地積 (129 ㎡), (3)形状 (1:2.5), (4)敷地の利用の現況 (住宅RC3), (5)周辺の土地の利用の状況 (住宅のほか営業所等が混在する住宅地域), (6)接面道路の状況 (南西7m市道), (7)供給処理施設状況 (水道ガス下水), (8)主要な交通施設との接近の状況 (神戸高速大開450m), (9)法令上の規制等 (2住居(60,200)準防, (その他)(70,200))

Table with 5 columns: (2)①範囲 (東40m, 西30m, 南30m, 北30m), 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7.0m, 奥行約18.0m, 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、地価は当面上昇基調で推移すると思われる。)

Table with 4 columns: (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: 283,000 円/㎡, 収益還元法: 192,000 円/㎡, 原価法: / 円/㎡, 開発法: / 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3,500万円前後の物件が取引の中心となる。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は比較的密接な価格牽連性を有する売買実例をもとに算定されており、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く、よって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、公示価格及び指定基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。

Table with 10 columns: (8)公示価格 (代表標準地: 神戸兵庫 -6, 公示価格: 272,000 円/㎡), (2)時点修正 [104.0/100], (3)標準化補正 [100/101.0], (4)地域要因の比較 [100/100], (5)個別的要因の比較 [101.0/100], (6)対象基準地の規準価格 (283,000 円/㎡), (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)

Table with 10 columns: (9)指定基準地 (兵庫(県) -1, 前年指定基準地の価格: 216,000 円/㎡), (2)時点修正 [103.7/100], (3)標準化補正 [100/101.0], (4)地域要因の比較 [100/79.2], (5)個別的要因の比較 [101.0/100], (6)対象基準地の比準価格 (283,000 円/㎡), (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)

Table with 3 columns: (10)対年標準価格等の前年標準価格 (円/㎡), (1)対年標準価格が共通地点である場合の検討 (代表標準地: / 円/㎡), (2)変動率 (年間%, 半年間%), (3)価格形成要因の要旨 (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。; 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。)

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	60,300,000 円		1㎡当たりの価格	494,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月6日	(6) 路線価 倍率	[令和7年1月] 路線価又は倍率	390,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7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	交通施設 神戸市営地下鉄湊川公園 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	510,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	395,000 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	[102.8] 100	100 [100]	100 [89.4]	[100] 100	492,000					
(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。兵庫区人口は微増で推移しており、土地取引件数は増加傾向にある。							
	前年標準価格 467,000 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 +5.8%	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	116,000,000 円	1㎡当たりの価格	440,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月5日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	340,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7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	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 兵庫 400m			
(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	445,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	352,000 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。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、想定の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) 公示価格を標準とした	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 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 神戸兵庫 5-2	公示価格 428,000 円/㎡	[102.8] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	440,000			
(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	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 416,000 円/㎡		③価格変動要因の 変動状況	[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 <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] 地域的要因に変動はない。				
	②変動率		年間 +5.8%	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 7 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）, 5-3, 兵庫県, 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, 25,800,000 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 7 年 1 月] 路線価又は倍率, 220,000 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, (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	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	78,100,000 円		1㎡当たりの価格	381,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月5日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	295,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月13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3-21」				②地積 (㎡)	205	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					
	1:1.5	事務所 RC5	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 70m、西 40m、南 20m、北 0m			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 1.5m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が堅調で、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	基準価格	390,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	312,000 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、また交通利便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代替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、市場の実勢を反映するものと認められる。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、理論的感否は認めない。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 <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	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
	神戸兵庫 5-2					379,000					
(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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	-										
(10) 対年標準価格等の前	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 362,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[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 <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] 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。						
	② 変動率 年間 +5.2% 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7年地価調査）

Table with 6 columns: 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 159,000,000 円 1㎡当たりの価格 131,000 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7年1月] 路線価又は倍率, 105,000 円/㎡, 令和7年7月1日, 令和7年6月13日, 令和7年7月5日, 正常価格, 倍率種別, 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 reasoning table with multiple rows and columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (m), (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) 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) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対年標準価格等の前年標準価格等の検討