

鑑定評価書（令和3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 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 32,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 262,000 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3年1月] 路線価又は倍率, 205,000 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 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	一般財団法人日本不動産研究所神戸支所
中央（県） - 2	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 林 健太郎 印
鑑定評価額	30,300,000 円		1㎡当たりの価格	244,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月7日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	190,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	神戸市中央区熊内橋通3丁目332番 「熊内橋通3-2-5」				②地積 (㎡)	124	⑨法令上の規制等	2住居 (60,200) 準防 (その他) (70,160)				
	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) 近隣地域	①範囲	東 45m、西 40m、南 40m、北 65m			②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.5m、奥行 約 14.0m、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	標準方位北 4m市道	交通	阪急春日野道駅北西 500m	法令	2住居 (70,160) 準防
	⑤地域要因の将来予測	小規模一般住宅を主とした既存住宅地域として熟成しており当分は現状を維持すると予測する。駅徒歩圏で利便性にも富む住宅地域ながら値頃感より相応の住宅需要が見込め、地価は横ばいで推移すると予測する。											
(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 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格		244,000 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JR東海道本線沿線で、神戸市中央区北東部に位置する住宅地域である。需要者の中心は阪神間諸都市の居住者等が大半を占め、地縁者による引き合いも認められる。都心部及び最寄り駅への接近性等に優れ、また、値頃感から相応の住宅需要が見込まれ、不動産需給は概ね安定している。土地は3200万円程度（130㎡程度）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	本件基準地は戸建住宅の中に一部共同住宅も見られる住宅地域に位置するが、事業収益の観点から共同住宅を想定することが非現実的であるため収益価格は試算しない。本件基準地は居住の快適性を重視し、自用目的での取引を主として取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、代替関係が認められる取引事例から試算した基準価格を採用し、代表標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	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input 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	0.0	
	標準地番号 神戸中央 - 8	公示価格 244,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [102.0]	100 [100]	[102.0 / 100]		244,000	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]		100	交通	0.0	環境	0.0	
(10) 対年標準価格等からの検討	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 244,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 兵庫県の景気は、新型コロナウイルス感染症の影響から引き続き厳しい状態にあり、持ち直しの動きは緩慢となっている。							
	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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 神戸中央 - 8 公示価格 244,000 円/㎡			[地域要因] 小規模一般住宅にアパート等が混在する住宅地域で、周辺環境に特段の変化はない。不動産需給は概ね均衡している。							
②変動率		年間	0.0%	半年間	0.0%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和 3 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. Includes address and company name.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 77,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 444,000 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 3 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 350,000 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, (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 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 9 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 印

鑑定評価額	17,500,000 円	1㎡当たりの価格	208,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 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 350m	法令規制	対象基準地と同じ
	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、当面お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	208,000 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 ㎡程度で 1, 7 0 0 万円程度、新築戸建てで 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、地価は概ね安定的に推移している。													
(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、小規模画地におい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、指定基準地等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	-1.0
	神戸中央 - 4	公示価格	[100.6] / 100	100 / [100]	100 / [98.3]	[100] / 100	208,000		交通	0.0	交通	-11.0	環境	+24.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	中央（県） - 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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0
	前年指定基準地の価格	244,000 円/㎡	[100] / 100	100 / [102.0]	100 / [114.9]	[100] / 100	208,000		交通	0.0	交通	-2.0	環境	+30.0
(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 価格形成要因の		[一般的要因] 中央区では人口、世帯数は堅調に推移、価格も安定的に推移しており、コロナウイルス禍の顕著な影響は窺われない。									
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 208,000 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、周辺環境に大きな変化はなく、地価は概ね安定的に推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
②変動率		年間	0.0 %	半年間	%									

鑑定評価書（令和3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, 村本不動産鑑定士事務所. Includes details for 中央（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 村本 健次.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (53,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (328,000 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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 260,000 円/㎡.

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, (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3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, 不動産鑑定調査サービス. Values include 中央（県）, 兵庫, 兵庫第3分科会, 氏名, 有馬 隆之.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 61,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 340,000 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3年1月] 路線価又は倍率, 270,000 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 (Range, 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3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, 氏名, 印. Values include 中央（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 不動産鑑定士 林 健太郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (129,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (448,000 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. Values include 令和3年7月1日, 令和3年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月7日, 正常価格, 350,000 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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) 公示価格とした, (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. Contains detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 9 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 印

鑑定評価額	407,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,100,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	1,780,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 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	神戸市中央区加納町4丁目10番32「加納町4-10-21」				②地積 (㎡)	194	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 30m、西 30m、南 50m、北 50m				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 18.0m、奥行 約 11.0m、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	33m県道	交通施設	J R 三ノ宮駅北 300m	法令規制	商業 (100,700) 防火
	⑤地域要因の将来予測	当地域は中高層の店舗、事務所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	2,150,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	1,630,000 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 神戸線、阪急電鉄神戸本線及び阪神電鉄本線等の沿線で、概ね神戸市及び阪神間諸都市の圏域に存する商業地域。需要者は、神戸市及び阪神間諸都市に拠点を置く事業者が多い。土地は200㎡で400,000千円前後程度の物件が需要の中心である。近時、阪急「神戸三宮」駅ビルの建替工事完了を好感し、更にはJ R 「三ノ宮」駅周辺の再開発・整備に期待を寄せつつあるも、コロナウイルス禍にあって地価は反転、下落傾向にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中高層の店舗・事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域内であり、収益性を反映した試算価格が重視されるが、収益価格において想定した建物価格等が流動的であるため、実際の取引価格から試算した比準価格に比べて規範性は稍劣ると判断した。よって、比準価格を標準とし収益価格を関連づけて指定基準地等との検討を踏まえ、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	0.0		
	公示価格	[96.4] 100	100 [100]	100 [128.3]	[100] 100	2,100,000		標準化補正	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	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0		
	前年指定基準地の価格	[91.4] 100	100 [100]	100 [55.2]	[100] 100	2,120,000		標準化補正	交通	0.0	交通	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		③ 変動状況	[一般的な要因]		企業業績好調、低金利を反映し地価上昇傾向が見られたが、新型コロナウイルス禍により、商業地の地価は一転下落傾向を呈している。								
	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			[地域要因]		近隣地域は三宮地区商業中心部に近接しており、阪急「神戸三宮」駅の建替え竣工を好感、さらに駅周辺整備の進捗が期待されている。								
	②変動率			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 9 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 印

鑑定評価額	221,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,170,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	980,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 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)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 20m、南 30m、北 60m			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 10.0m、奥行 約 19.0m、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	1.5m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	1,200,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	968,000 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中心商業地の一翼を担う。画地規模は200㎡前後が平均的で、需要の中心は土地で220,000千円前後程度と目される。コロナウイルス禍にあって、顧客の行動変容及び販売形態多様化に直面し、飲食・物販店舗の商況は盛り上がり欠けるが、変化の兆しも窺われる。										
(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 <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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 神戸中央 5-7	[95.9] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [100]	[<u>100</u>] 100	1,170,000		街路 0.0	交通 0.0	環境 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	地域要因	街路
	-	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	[] 100			街路	交通	環境	行政
(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	[一般的要因] 企業業績好調、低金利を反映し地価上昇傾向が見られたが、新型コロナウイルス禍により、商業地の地価は一転下落傾向を呈している。							
	前年標準価格 1,280,000 円/㎡			[地域要因] 繁華性の高いトアロードの一角にあるが、コロナウイルス禍の影響により、既存物販、飲食店舗の業況は低迷している。							
	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 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	1,220,000 円/㎡									
	② 変動率	年間 -8.6%	半年間 -4.1%								

鑑定評価書（令和 3 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） 5-3, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 尾崎 潤 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 33,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 320,000 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 3 年 1 月] 路線価又は倍率, 255,000 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 (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 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 and Verification of Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Specified 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3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, 村本不動産鑑定士事務所. Includes address and professional details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (63,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (490,000 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) 倍率.

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, (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.

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） 5-5	兵庫県	兵庫県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 中村 増秀 印
鑑定評価額	333,000,000 円		1㎡当たりの価格	3,030,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価 [令和3年1月] 路線価又は倍率	2,580,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		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	神戸市中央区三宮町1丁目4番20「三宮町1-4-2」				②地積 (㎡)	110	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 (100,800)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 60m、南 0m、北 20m			②標準的使用	中高層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 11.0m、規模 110㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	三宮中央通り景観形成市民協定			
	⑤地域要因の将来予測	三宮中央通り沿いに店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地域であり、三宮センター街入口付近に位置し繁華性は高い。新型コロナウイルスの影響により中心商業地の地価は下落傾向である。					街路	2.5m市道	交通施設	JR三ノ宮駅南西400m	法令規制
(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	3,120,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	2,620,000 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小売店舗商業地域である。需要者は、同一需給圏に地縁性を持つ中規模以上の資本の事業者及び機関投資家等大規模資本力を有する法人が中心である。地価は三宮中心部に関してはコロナ禍における不透明感が漂っている。土地は画地規模により異なるが、基準地と同規模程度であれば総額3.3億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	当地域は三宮商業地の一角に位置する。取引事例については同一需給圏内の類似地域等に存する事例を収集し、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。今後のコロナ禍での地価に与える影響を念頭に置きつつ、標準地との比較検討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 -1.0 環境 +19.0 行政 -5.0 その他 0.0
	公示価格	[97.0] / 100	100 / [100]	100 / [110.8]	[100] / 100	3,010,000					
(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 -1.0 交通 +1.0 環境 -54.0 行政 -15.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[91.4] / 100	100 / [100]	100 / [39.1]	[100] / 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 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 三宮市街地再開事業等の期待感により、強含みで推移してきたが、新型コロナウイルスの影響により商業地の地価は下落傾向である。							
	前年標準価格 3,260,000 円/㎡			[地域要因] 三宮センター街の南方入口付近に位置し、優位性を有しているが、新型コロナウイルスの影響により一部店舗の閉鎖が見られる。							
	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 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 -7.1%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	尾崎不動産鑑定
中央（県）5-6	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 尾崎 潤 印

鑑定評価額	89,900,000 円	1㎡当たりの価格	445,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月6日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	360,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月1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)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 50m、南 30m、北 20m				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 10.0m、奥行 約 20.0m、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	1.8m市道	交通施設	神戸市営地下鉄新神戸駅南 330m	法令規制	近商 (90,300) 準防
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中高層店舗付共同住宅を主とする商業地域として今後も現状のまま推移していくものと予測される。地価は概ね安定的に推移するものと予測される。												
(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	459,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	385,000 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、阪急電鉄神戸本線及び阪神電鉄本線等の各沿線で、概ね神戸市及び阪神間諸都市の圏域に存する商業地域又は住商混在地域。需要者は地縁的選好性を有する事業者やマンションディベロッパー等が多い。視認性が優れる幹線若しくは準幹線沿いの高度利用が可能な汎用性の高い商業地域で需要は認められる。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	収益物件も見られる商業地域であるが、自己使用目的の取引が中心である。需要者は収益性に着目しつつも、同一需給圏内の土地取引価格を重視していることから、現実の市場を反映し実証的な比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、本年公示価格との検討も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 <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	0.0		
	標準地番号 神戸中央 5-13					445,000		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			
	前年指定基準地の価格 円/㎡							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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況		[一般的要因] 景気はコロナ禍にあって厳しい状態が続いている。中央区では飲食店舗を中心に商況の悪化が見られるが、マンション用地需要は強い。										
	前年標準価格 450,000 円/㎡	④ 地域要因		[地域要因] 特段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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 神戸中央 5-13	⑤ 個別的要因		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
公示価格 445,000 円/㎡	年間	-1.1%	半年間	0.0%										

鑑定評価書（令和 3 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, 村本不動産鑑定士事務所. Includes address: 中央（県） 5-7 兵庫県 兵庫第3分科会 氏名 不動産鑑定士 村本 健次 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,460,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (2,700,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 3 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 3 年 7 月 8 日), (6) 路線価, [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率 (2,240,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 3 年 7 月 1 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 report table with 10 sections: (1) 基準地 (Location: 神戸市中央区京町7番, Area: 910㎡, Regulations: Commercial 80,800 Fireproof), (2) 近隣地域 (Standard Use: High-rise office building, Scale: 900㎡), (3) 最有効使用の判定 (High-rise office building), (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: 2,830,000 円/㎡; Income method: 2,570,000 円/㎡; Original method: /; Development method: /), (6) 市場の特性 (Commercial area with high demand), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Based on market conditions and comparison with standard land), (8) 公示価格 (Standard land: 神戸中央 5-4, Price: 2,800,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Previous year price: /), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year price: 2,900,000 円/㎡; Change rate: Annual -6.9%, Half-yearly -3.6%)

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
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 印

鑑定評価額	1,220,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,280,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月2日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	1,810,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月1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	神戸市中央区八幡通4丁目333番外「八幡通4-2-9」				②地積 (㎡)	536	⑨法令上の規制等	商業 (80,800) 防火 (その他) (100,800)		
	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	事務所 SRC11F2B	中高層の事務所ビルが多い幹線道路沿いの商業地域	南西50m県道、背面道	水道 ガス 下水	J R三ノ宮 460m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 0m、南 40m、北 40m				②標準的使用	中高層事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 33.0m、規模 500㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	地区計画 (税関線沿道南地区)	街路 50m県道	交通施設	J R三ノ宮駅南 460m	法令規制	商業(100,800) 地区計画等			
	⑤地域要因の将来予測	中高層の事務所ビルが多い幹線道路沿いの商業地域であるが、近年はマンションの立地も進んでおり、今後もその傾向は継続するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中高層事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,350,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	2,030,000 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。三宮駅前再開発への期待感から、中央区中心部及び周辺の商業地の需要は特に強まっていたが、コロナ禍により先行き不透明感も高まっている。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	駅に近い事務所ビルが多い商業地域であり、一部に投資目的の収益物件も見受けられるが、自用または自用兼用目的の建物がほとんどである。よって、比準価格を標準に収益価格を関連付け、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <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 -2.0 環境 +28.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸中央 5-4	[96.4] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [124.2]	[105.0] 100	2,280,000					
(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
	-	[] 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		[一般的要因] コロナショックは実体経済に大きな影響を与えており、中央区の商業地は下落の価格推移の地域が多い。 [地域要因] 中高層事務所ビルが多い商業地域で、繁華性が高いフラワーロード沿いに位置しており、その希少性は高い。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	2,400,000 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/㎡									
	② 変動率	年間	-5.0%	半年間	%						

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 9 日 提出
中央（県） 5-9 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） 5-9	兵庫県	兵庫県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小林照幸 印

鑑定評価額	151,000,000 円	1㎡当たりの価格	608,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	490,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 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	神戸市中央区花隈町 3 3 番 6 外 「花隈町 3 3 - 1 5」				②地積 (㎡)	248	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						
	台形 1:1.5	店舗兼事務所 RC 5	中高層の店舗、事務所、マンション等が連たんする商業地域	北36m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄県庁前 350m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 10 m、北 10 m			②標準的使用	中層の店舗事務所地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡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	神戸市営地下鉄県庁前 駅南西 350m	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、事務所、マンション等が連たんする商業地域であり、当面現状の環境を維持すると予測する。将来は次第にマンションを主とする地域へと移行が進むものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	中層の店舗事務所地				(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	621,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	488,000 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 東海道本線及び山陽本線、阪急電鉄神戸線、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商業地域を中心とする。需要者の中心は、地元で地縁性を持つ事業者及びマンション業者等と目される。近年、駅への接近が優る地域では、マンション敷地への移行が見受けられ住居系の色彩を強めつつある。規模、容積率により価格帯にばらつきがあるが、250㎡程度で150、000千円程度の物件が取引の中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	神戸市中心部商業地からやや離れた商業地域であり、投資目的の純然たる収益物件は少なく、自用または自用兼収益目的、または分譲用の建物が多く、マンション等の比率も高くなりつつある。よって、比準価格を標準に収益価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。											
(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	0.0
	神戸中央 5-25	[98.8]	100	100	[100]	610,000	標準化補正	交通	0.0	環境	+28.0	
	公示価格	100	[105.0]	[143.6]	100		画地	+5.0	行政	+10.0	その他	0.0
	931,000 円/㎡						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	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	中央（県） 5-6	[98.9]	100	100	[100]	608,000	標準化補正	交通	0.0	環境	-17.0	
	前年指定基準地の価格	100	[100]	[73.2]	100		画地	0.0	行政	-10.0	その他	0.0
	450,000 円/㎡						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		③ 変動状況		[一般的要因] 企業業績好調、低金利を反映し地価上昇傾向が見られたが、新型コロナウイルス禍により、商業地の地価は一転下落傾向を呈している。							
	■継続 □新規		前年標準価格 620,000 円/㎡		[地域要因] 従来のオフィス主体の利用から、マンション用地としての需要も認められるが、その需要に一部陰りが見受けられる。							
	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	-1.9%	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定調査サービス
中央（県）5-10	兵庫県	兵庫県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 有馬 隆之 印

鑑定評価額	1,100,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,400,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月8日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	1,170,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 50m、南 30m、北 50m				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 20.0m、奥行 約 40.0m、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	JR元町駅南 350m	法令規制	商業(100,600) 防火	
(3) 最有効使用の判定	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	1,440,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	1,170,000 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おける、鉄道線各駅徒歩圏に存する事務所系の商業地域である。需要者は地元資本の事業者の他、マンションを手がける開発業者の参入が見込まれる。土地取引は少ないものの、繁华性や利便性が高く、希少性もあるため、需要も十分見込まれる地域であるが、規模により取引される価格帯もまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。									
(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商業地域であるが、地域内には自社ビル、賃貸ビルなどが混在している。比準価格は実際の取引事例から求めたもので市場実態を反映し、想定要素を多く含む収益価格より相対的に信頼度が高いものと思料される。よって、代表標準地からの検討を踏まえ、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけて、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 <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 +1.0 環境 -13.0 行政 -5.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸中央 5-7	[95.9] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [83.5]	[<u>100</u>] 100	1,400,000	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		
(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 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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[<u> </u>] 100	<u>100</u> [<u> </u>]	<u>100</u> [<u> </u>]	[<u> </u>] 100		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		
(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 <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] コロナ禍に伴う経済低迷の影響を受け、先行きに対する不透明感から、中央区商業地の地価水準は下落傾向となっている。						
	前年標準価格	1,500,000 円/㎡		[地域要因] 特に大きな地域要因の変動は認められない。						
	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 -6.7%	半年間 %							

鑑定評価書（令和3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 address: 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 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,630,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (6,200,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月5日), (6) 路線価 [令和3年1月] 路線価又は倍率 (5,200,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和3年7月1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 multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location: 神戸市中央区三宮町1丁目7番35, Area: 585㎡, Regulations: 商業(80,800)防火), (2) 近隣地域 (Area: 東20m, 西20m, 南0m, 北30m, Scale: 580㎡程度), (3) 最有効使用の判定 (中層店舗地), (4) 対象基準地の個別的要因 (形状: 二方路), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (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), (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), (8) 公示価格 (公示価格: 3,440,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (指定基準地番号: -), (10) 対前年標準価格等の検討 (対前年標準価格: 6,700,000 円/㎡, 対前年標準価格の変動率: 年間 -7.5%, 半年間 -4.6%)

鑑定評価書（令和3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, 村本不動産鑑定士事務所. Includes address: 中央（県）5-12 兵庫県 兵庫第3分科会 氏名 不動産鑑定士 村本 健次 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (249,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (725,000 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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 590,000 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 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. Includes detailed analysis of location, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和3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. Includes address: 中央（県）5-13 兵庫県 兵庫第3分科会 氏名 不動産鑑定士 多田 敏章 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (16,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (252,000 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3年1月] 路線価又は倍率, 200,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 8 major 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. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和3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, 氏名, 一般財団法人日本不動産研究所神戸支所

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 930,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 2,720,000 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)倍率

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1)所在地, (2)標準的画地の形状等, (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)対年標準価格等からの検討

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
中央（県） 5-15	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 多田 敏章 印

鑑定評価額	159,000,000 円	1㎡当たりの価格	384,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月2日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	300,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月1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)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 0m、南 40m、北 60m				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 13.0m、奥行 約 30.0m、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	2.7m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	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生活利便性に優れることから需要は底堅く、地価は当面は安定的に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	396,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	308,000 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。需要者は同一需給圏内に地縁性をもつ事業者が多い。都心部の周辺地域での住宅移行等が見受けられ、需要は根強い。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	駅に近い中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、一部に投資目的の収益物件も見受けられるが、自用または自用兼用目的の建物がほとんどである。よって、比準価格を標準に収益価格を関連付け、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。													
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input 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		
	公示価格 445,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [100]	100 [115.2]	[100 / 100]	386,000		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	環境	0.0	環境	+25.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]			画地	0.0	行政	-5.0			
(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	③変動状況		[一般的要因] コロナショックは実体経済に大きな影響を与えているが、幹線道路沿い等の商業地への悪影響は少ない。										
	前年標準価格 380,000 円/㎡	④変動率		[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	⑤変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	標準地番号	⑥変動率												
	公示価格 円/㎡	年間 +1.1%	半年間 %											