

鑑定評価書（令和 4 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. Row 1: 兵庫（県）, 兵庫, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 林 秀樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 208,000 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 4 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 165,000 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Reasons), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market 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 Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

鑑定評価書（令和 4 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, 29,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 187,000 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 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 150,000 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 (Use, Reasons), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment/Verification/Reasons), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小林エステイト
兵庫（県） - 3	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小林昌三

鑑定評価額	24,600,000 円	1㎡当たりの価格	207,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月1日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	神戸市兵庫区神田町143番11 「神田町28-8」				②地積 (㎡)	119	⑨法令上の規制等	1 中専 (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				
	1:2.5	住宅兼作業場 W2	一般住宅、店舗等が混在する地域	南東15m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄大倉山 700m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 50m、北 30m				②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0m、奥行 約 17.0m、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	基準方位北 15m市道	交通施設	神戸市営地下鉄大倉山 駅北西 700m	法令規制	1 中専 (70,200) 準防	
(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	比準価格	207,000 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・山手線並びに神戸高速鉄道、神戸電鉄有馬線の各沿線で、神戸市の中部に位置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、圏外からの転入は少ない。一般住宅や共同住宅、併用住宅等が混在する既成住宅地域であり、中心市街地への接近性や利便性に優れることから、需給はおおむね安定的に推移している。土地は2,500万円前後、新築建売住宅で4,000万円前後の物件が需要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	一般住宅や共同住宅、併用住宅等が混在する既成住宅地域であるが、基準地は画地規模が小さく、間口も狭小であることから、賃貸経営上、有効な共同住宅を想定することが困難であるため収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は類似地域に存する多数の信頼性のある取引事例から求められ、市場の実態を反映している。よって、比準価格を標準として、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 -3.0
	標準地番号 神戸兵庫 -12					207,000	交通 0.0	環境 +13.0	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	地域要因	街路 -8.0
	兵庫（県） - 4					208,000	交通 0.0	環境 -11.0	行政 -2.0	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規					③価格形成要因の	[一般的要因] 兵庫区の人口は横ばい傾向にあり、地価も横ばい傾向にある。			
	前年標準価格 207,000 円/㎡						[地域要因] 一般住宅を中心に、併用住宅も混在する住宅地域であり、地域的特性に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									
	②変動率	年間 0.0%	半年間 %							

鑑定評価書（令和4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. Values include 兵庫（県）, 兵庫, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 林 秀樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 155,000 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4年1月] 路線価又は倍率, (8) 125,000 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) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和4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, 桃山不動産鑑定. Values include 兵庫（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三宅裕江.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 67,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 211,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価又は倍率, (7) 倍率種別. Values include 令和4年7月1日, 令和4年6月6日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月4日, 正常価格, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 165,000 円/㎡, 倍, 165,000 円/㎡.

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. Includes detailed data on land characteristics, usage, and price adjustments.

鑑定評価書（令和4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, 桃山不動産鑑定. Values include 兵庫（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三宅裕江.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 48,400,000 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) 路線価又は倍率, (7) 倍率種別. Values include 令和4年7月1日, 令和4年7月4日, 令和4年1月, 200,000 円/㎡, 令和4年6月6日, 正常価格, 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 (Use type), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods used), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格とした (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price, etc.).

鑑定評価書（令和4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, 桃山不動産鑑定. Values include 兵庫（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三宅裕江.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 52,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 430,000 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4年1月] 路線価又は倍率, 340,000 円/㎡, 倍率種類.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1) to (10). Includes details on location, land use, valuation methods, and market characteristics.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社土地システム研究所
兵庫（県） 5-2	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 上田節夫

鑑定評価額	101,000,000 円	1㎡当たりの価格	382,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率	300,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27日	(5) 価格の種類	正常価格		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				
	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 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 特にない。街路 30m市道 交通 J R 兵庫駅北東方 400m 法令 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	393,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	292,000 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。景気はウイルス感染症の影響がありやや不安定である。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きている。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、数千円規模から1億円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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	[101.6] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	382,000		交通	0.0	環境	0.0	行政
(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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通		環境		行政
(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		[一般的要因] 金利と規制から収益物件の需要が旺盛。但し、資源価格高騰による地価への影響はやや不透明、今後の動向に留意する必要がある。							
	前年標準価格	372,000 円/㎡		[地域要因] 兵庫区の人口は微減、世帯数は微増。神戸市全体より人口減少幅は少ない。幹線道路沿いの事業用地の需要は認められる。								
	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	神戸兵庫 5-2		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率	年間	+2.7%	半年間	+1.6%								

鑑定評価書（令和4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, 22,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 248,000 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4年1月] 路線価又は倍率, 195,000 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.

鑑定評価書（令和 4 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. Row 2: 兵庫（県）, 5-4, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 林 秀樹

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 67,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 330,000 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 4 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 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. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桃山不動産鑑定
兵庫（県） 9-1	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 三宅裕江

鑑定評価額	139,000,000 円	1㎡当たりの価格	115,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	90,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月6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	J R兵庫 750m	工業 (60,200) 準防 (その他) (70,200)					
(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 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、営業所が建ち並ぶ工業地域であり、当面の間は現状を維持するものと予測する。倉庫用地の需要が増加しており、地価は上昇基調で推移すると予測する。											
(3) 最有効使用の判定	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	115,000 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	同一需給圏は神戸市及び阪神間諸都市に存する工業地域である。需要者は圏内に地縁を有する中小規模の製造、倉庫、流通事業者等が考えられる。県内企業の設備投資の増加に伴い、工業地の地価は大型物流施設関連を中心に上昇傾向にある。当該地域は国道及び高速道路へのアクセスが良好で、相応の需要が見込まれる。地価は需要者の属性や業種、画地規模等により取引の個別性が強く、中心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	当該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、経済合理性が成立する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。需要者は同一需給圏内の代替性を有する不動産の取引価格を指標として、売買の意思決定を行うものと思料する。したがって、本件では複数の取引事例から算定され、市場の実態を反映させた比準価格を標準とし、周辺地域の標準地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) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0		
	神戸長田 9-3	[100] / 100	100 / [100]	100 / [72.5]	[100] / 100	114,000		交通 0.0	交通 +5.0				
(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 -33.0	行政 0.0	行政 0.0		
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			画地 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 113,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に緩和される中、阪神間の工業地の需要は総じて堅調である。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 -			[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。							
	公示価格 円/㎡		円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間 +1.8 %	半年間 %										