

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, 尾崎不動産鑑定. Values include 中央（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 尾崎 潤.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 34,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 272,000 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, 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 rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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 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, 31,200,000 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, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別

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, (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

Table with 9 columns: (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

Table with 4 columns: (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

Table with 2 columns: (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。

Table with 2 columns: (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。

Table with 10 columns: (8)公示価格, (1)代表標準地, (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, (7)内訳

Table with 10 columns: (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, (7)内訳

Table with 4 columns: (10)対年標準価格等からの検討, (1)-1対象基準地の検討, (1)-2基準地が共通地点である場合の検討, (2)変動率

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, 有限会社栄総合鑑定. Values include 中央（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 多田 敏章.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 79,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 452,000 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, 350,000 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 details on location, area, and price determination.

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 5 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

鑑定評価額	18,100,000 円	1㎡当たりの価格	215,000 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]	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 20 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					
					倍率種別	

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	2 住居 (60,300) 準防 (その他) (70,300)			
	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	阪急春日野道 350m					
(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	2 住居 (70,300) 高度居住誘導区域内			
(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	215,000 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 80 ㎡程度で 1, 800 万円程度、新築戸建て 3, 500 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、地価は概ね安定的乃至若干の上昇傾向にて推移している。											
(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、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	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
	標準地番号	神戸中央 - 4	[100.5]	100	100	[100]	215,000		交通 0.0	環境 +19.0	行政 -10.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	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/㎡	[103.3]	100	100	[100]	215,000		交通 0.0	環境 +30.0	行政 -7.0	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 価格形成要因の変動状況	[一般的な要因] 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、地価は概ね安定的乃至若干の上昇傾向で推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率		年間 +3.4 %	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, 村本不動産鑑定士事務所. Row 1: 中央（県）, 兵庫, 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, 53,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 333,000 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) 260,000 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, Comparison), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 市場の特性 (Market), (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment/Verification), (7) 公示価格 (Public Price), (8) 指定基準地 (Designated Standard Land), (9) 前年からの検討 (Previous Year Review), (10) 対象基準地の前年の検討 (Previous Year Review of Target Land).

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 62,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 345,000 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, 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 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (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, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Valuation), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices, etc. of Target Standard Land).

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 5 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	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 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	1,670,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 20 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	1,810,000 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低迷傾向にある。													
(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	[100] / 100	100 / [100]	100 / [127.3]	[100] / 100	2,100,000		交通	0.0	交通	-3.0	環境	+25.0	
(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	[100] / 100	100 / [100]	100 / [55.2]	[100] / 100	2,120,000		交通	0.0	交通	0.0	環境	-38.0	
(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] 商業地の地価は、企業業績、低金利を反映した上昇から、新型コロナウィルス禍により一転下落したが、底打ち、反転上昇が期待される。										
	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			[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。										

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） 5-3	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 尾崎 潤

鑑定評価額	34,700,000 円	1㎡当たりの価格	330,000 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5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	255,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	神戸市中央区旭通2丁目307番「旭通2-1-11」				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)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 30m、南 15m、北 50m				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 9.5m、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	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)
	⑤地域要因の将来予測	店舗兼共同住宅のほか、飲食店や事務所等が混在する地域であり、当面の間はほぼ現状を維持するものと予測する。地価は堅調に推移すると予測する。												
(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	338,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	274,000 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商業地域又は住商混在地域等で、近隣住民を顧客とする店舗や昼間勤労者のための事業所等を主体とした地域。地縁性を有する地元事業者等が需要の中心となる。商業地中心部から徒歩圏にあって利便性の高い地域にかかわらず地価水準は三宮周辺では低水準にあり地価はやや上昇傾向にある。取引される画地規模は大小あり需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅等の賃貸物件も混在するが、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、実証的な比準価格を重視し、収益価格に関連づけ、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、当該鑑定評価額は公示価格を規準した価格及び指定基準地から検討した価格とも均衡を得ている。													
(8) 公示価格とした	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	+1.0	
	標準地番号 神戸中央 5-16					329,000		交通	0.0	交通	+1.0	環境	+22.0	
(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	画地	0.0	行政	0.0	行政	0.0	
	中央（県） 5-6					331,000		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標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	②変動状況	[一般的要因] 景気は原材料価格高騰の影響は受けつつもコロナ禍から、基調としては持ち直している。中央区の人口はほぼ増加傾向で推移している。											
	前年標準価格 320,000 円/㎡		[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 □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 +3.1%	半年間 %												

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 5 日 提出
中央（県） 5-4 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） 5-4	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	63,200,000 円	1㎡当たりの価格	490,000 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	390,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 20 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	神戸市中央区元町通 6 丁目 3 番 2 4 外 「元町通 6-3-20」				②地積 (㎡)	129	⑨法令上の規制等												
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,600) 防火 (その他) (100,600)												
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 55 m、南 70 m、北 25 m			②標準的使用	中層店舗兼事務所地														
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.5 m、奥行 約 17.5 m、規模 130 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 1 m 市道	交通 神戸高速西元町駅近接	法令 商業 (100,600) 防火									
	⑤地域要因の将来予測	近年は三宮中心部にない魅力による賑わいづくりが活発だったがコロナ禍のためそのポテンシャルが発揮できない状況が続いている。逆に言えばコロナ禍が落ちつき繁華性が回復すれば当地域の活性化の復活が見込まれる。																		
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(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	505,000 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	420,000 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三宮中心エリアの外延に位置する駅徒歩圏の比較的高容積が図られた在来商業地域である。当圏域では古い雑居ビルを利用した個性的な店舗等もみられ、三宮中心部の商業地域とは趣が異なることから地縁的選好性を有する事業者等から相応の需要が見込まれるが、昨今のコロナ禍の影響から需要は弱含みで推移している。需要の中心価格帯は取引自体に個性が強くこれを把握することは困難だが同程度の規模であれば 6~7 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	中層の店舗・事務所ビル等が建ち並ぶ旧来からのアーケード商店街であり、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	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 -18.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[100 / 100]	100 [100]	100 [78.7]	[100 / 100]	490,000														
(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 +2.0	交通 -1.0	環境 +150.0	行政 -5.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[100 / 100]	100 [100]	100 [239.8]	[100 / 100]	488,000														
(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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 商業地の地価は、企業業績、低金利を反映した上昇から、新型コロナウイルス禍により一転下落したが、底打ち、反転上昇が期待される。																
	■継続 □新規			[地域要因] コロナ禍による人出減少・営業時間短縮の影響から物販、飲食店舗の業況は低下しており地価への影響が顕在化している。																
	前年標準価格 490,000 円/㎡			[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		円/㎡																		
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 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, 337,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 3,060,000 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

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, (2)地積, (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

Table with 9 columns: (2)近隣地域, (1)範囲, (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

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定, (5)鑑定評価の手法の適用, (4)対象基準地の個別的要因

Table with 2 columns: (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、需要者の中心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である。

Table with 2 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域で、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。

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした, (1)代表標準地, (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, (7)内訳

Table with 10 columns: (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, (7)内訳

Table with 4 columns: (10)対年前標準価格等の検討, (1)-1対象基準地の検討, (1)-2基準地が共通地点である場合の検討, (3)価格形成要因の変動状況

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
鑑定評価額	90,900,000 円	1㎡当たりの価格	450,000 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5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	360,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	460,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	400,000 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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	神戸中央 5-13	② 時点修正	[100.9] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [100]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	450,000	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	446,000 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	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/㎡																
(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	445,000 円/㎡			③ 変動状況	[一般的な要因] 景気は原材料価格高騰の影響は受けつつもコロナ禍から、基調としては持ち直している。中央区の人口はほぼ増加傾向で推移している。									
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	<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			公示価格	446,000 円/㎡			[地域要因]	特段の地域要因に変動はない。			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。	
② 変動率	年間	+1.1%	半年間	+0.9%														

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, 村本不動産鑑定士事務所. Row 1: 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,430,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 2,670,000 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, 2,140,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) and multiple columns. (1) 所在地, (2) 地積, (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, (9) 法令上の規制等. (2) ①範囲, ②標準的使用. (3) ①範囲, ②標準的使用. (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	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

鑑定評価額	1,240,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,320,000 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	1,740,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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 16.0m、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	2,400,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	1,990,000 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、三宮駅周辺の商業地の需要は特に強まっていたが、コロナ禍、ロシアのウクライナ侵攻等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	駅に比較的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 +24.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸中央 5-4					2,330,000					
	公示価格 2,670,000 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [120.3]	[105.0] 100						
(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] 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] 三宮周辺の再開発等のプロジェクトが具体的に始動し、地域の変貌が顕著になってきた。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格 2,280,000 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 +1.8%	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, 村本不動産鑑定士事務所. Row 1: 中央（県）, 5-9, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 村本 健次.

Table with 4 columns: 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

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, 490,000 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. Includes detailed descriptions of land characteristics, market conditions, 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, 不動産鑑定調査サービス. Values include 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.

Table with 4 columns: 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

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, 1,110,000 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, Individual Factors), (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 (Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices).

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	3,630,000,000 円		1㎡当たりの価格	6,200,000 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	4,900,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月29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7番35 「三宮町1-7-5」				②地積 (㎡)	585	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 (100,691)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 0m、北 30m			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 17.0m、奥行 約 34.0m、規模 580㎡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	11m市道	交通施設	JR三ノ宮駅南 170m	法令規制	商業(100,691) 防火 地区計画等		
(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 二方路 -2.0 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,400,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	5,570,000 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。三宮地区市街地再開発事業のほか各種の事業計画により一時期は地価の上昇が見られたが、新型コロナによって一気に不透明感が漂った。供給はほとんどなく、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。										
(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近隣地域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。新型コロナの動向を念頭に置き、周辺の取引動向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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[101.3] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	6,200,000					
(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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 地価は新型コロナの影響により下落傾向を示していたが、三宮市街地再開発事業等の期待感により持ち直しつつある。							
	前年標準価格 6,200,000 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るが、新型コロナ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 神戸中央 5-5 公示価格 6,120,000 円/㎡			[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 +1.3%								

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, 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

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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 580,000 円/㎡, 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 analysis of land use, market characteristics, and price adjustments.

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） 5-13	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 多田 敏章
鑑定評価額	17,100,000 円	1㎡当たりの価格	255,000 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	200,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	神戸市中央区八雲通5丁目420番「八雲通5-1-16」				②地積 (㎡)	67	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 準防 (その他) (90,300)								
	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											
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 15m、北 40m				②標準的使用	中層店舗兼住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 4.5m、奥行 約 15.0m、規模 70㎡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 7.5m市道								
	⑤地域要因の将来予測	小売店舗等が連たんの商店街であり、当面の間、現状のまま推移するものと予測する。なお、需要、供給ともに限定的であり、地価は大きな値動きとはならず、安定的に推移するものと予測する。															
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼住宅地					(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	262,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	199,000 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は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	神戸市中心部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、代表標準地の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) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	神戸中央 5-13	②時点修正	[100.9] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [176.7]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	255,000	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 +4.0 交通 +3.0 環境 +65.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	446,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	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/㎡															
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	252,000 円/㎡		③変動状況	[一般的な要因]			コロナショックは実体経済に大きな影響を与え続けているが、日用品を扱う近隣商業地地価への大きな影響は現時点では見受けられない。								
	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	標準地番号	-			[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。								
	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	+1.2%	半年間	%													

鑑定評価書（令和4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 report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 対象基準地からの検討

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, 不動産鑑定調査サービス. Values include 中央（県） 5-15, 兵庫県, 兵庫県第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 有馬 隆之.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 164,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 395,000 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, 310,000 円/㎡, 倍, 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 table with 8 major sections (1-8) and sub-sections (10). Includes details on location (神戸市中央区), area (414㎡), usage (中層店舗兼共同住宅), and price determination factors like market characteristics and comparison methods.