②変動率 年間 +4.9% 半年間

%

ı	Λ. → = τ / <del>-</del> - τ .				4 2 14	1 11 0 1 1 1 1 1 1					FD 4 2
	中央(県)	-1	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士	尾﨑	潤			
	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)	<u> </u>	七地一

				1	万年小	///	47 O 71 1		,-11	1 2/1/.	土皿八		/-ISMN	11-3				
鑑定	評価	額				37, 3	300, 000	0 円 1	が当た	こりの	価格					29	8,000 F	¶∕m³
1	基本的	内事項																
(1)	西格田	寺点	-	令和 6年 7.	月 1日	(4)鑑定	評価日		令和	和 6年	三 7月	5日	122	令和 6年 <b>線価又は</b>		22	25,000 <b>F</b> 行	
(2)	実地記	間査日	2	令和 6年 6	月 3日	(5) 価格	の種類		正常価	i格			備	倍率種別	 N			-
(3)	濫定詞	呼価の条件	更地と	しての鑑定	包評価													
2	鑑定	平価額の決定	の理由の	)要旨														
(1) 生	O	在及び地番3 住居表示」等		神戸市中央			04番						②地積 (㎡)	1	25	9法	令上の規	制等
基準地							- A TU III	1 @ 4 <del>+</del> =	- v+ nb ~	5 db 5		/IT %V		4- <del></del> > <del>-</del> 1-=	.n. i .o.	+	2 中専	
地	③形	水	4) 敷地(	の利用の現法	光 (5)局: 状況	辺の土地	の利用	のしの接回	面道路の	ク状況	処	供給 理施		な交通施記 の状況	<b>設との</b>		(60, 200) 準防	
											設	状況				(その		
		1:1	住宅 W2		中、名	小規模の 多い住宅	)一般住 土地域	· 南4mī	7道		水ガンド	ス	阪急春日 400m	野道			(70, 160)	
(2)	①範	 i.囲	東	10 m、西	30 m,	南	20 m,	北	20 <b>m</b>	②標	準的侵	<b>車用</b> 1	低層住宅	三地				
近	③標	準的画地の刑	·····································	間口約	11. 0	m. 9	型行 糸	为 11	.0 m	, <u>‡</u>	見模		120	㎡程度、	形状	ほぼ正	方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にない			街	基準方位 4 m市道	北			阪急和 400m	<b></b> 手日野道		法令	2 申	専(70, 1	60)
			事項				路	 		t	施設				規制			
		域要因の 来予測	当該地域より需要	・ 成は中小規模 更は底堅く、	莫の一般住 地価は上	: 宅が多い :昇傾向で	・住宅はで推移で	- 地域で、当 するものと	面の間 予測す	はほる。	ぼ現状	を維持	寺するも	のと予測	する。	なお、タ	を通利便性	生等に
(3) 聶	人有效	使用の判定	低層住宅	三地							(4) 対	象基準	単地の	方位				+3.0
		価の手法	取引事件	列比較法	比準価格	<del>i</del>		298, 0	00 円	∕ m <sup>†</sup>	個	別的鄄	更因					
U.	適用		収益還	元法	収益価格	i		/	円	∕ mื								
			原価法		積算価格	i		/	円	∕ m <sup>*</sup>								
			開発法		開発法に	よる価格	各	/	一 円,	∕ m <sup>r</sup>								
(6) 市	場の	特性	域。需要優れる	合圏は、阪急 要者は神戸言 1手の住宅は 各帯となって	†内の居住 也域で需要	本線及び 者等が多 は底堅く	が阪神電 多く、タ く、地信	電鉄本線並 外部からの 西は上昇傾	びに J 転入者 向で推	R東 は比 移し	海道本 較的少 ている	線等の ない。 。土 <sup>」</sup>	か各沿線 中心商 也は12	で、概ね 詳地であ 0~13	神戸市 る三宮: 0 ㎡で		に存する( へのアクヤ ) 万円前行	主宅地 セスに 後が中
· · · ·	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	賃貸マン 格は試算 格が決定	/ション等の 算しなかった ごされること 客を規準とし	の収益物件 た。快適性 とが一般的	を重視すると認めら	よる住≦ られるの	芒地域であ	ること	から.	、自用	目的~	での取引	が中心で	、取引	価格のオ	く準を指標	票に価
(8)	= / <del></del>	① ■代表標	準地	標準地	2時 点	3標	準化	④地域要	⑤個別	削的	⑥対 <b>象</b>	基準:	地	標街	路	0.0 地	街路	0.0
公示	見 価	標準地番号	<b></b>	4 0	修正	補	Œ	因の比	要因			見準価:		16		0.0 <mark>域</mark> 要 0.0 因	交通	-1.0
公示価格を	-		神戸中	央 -8				較	比較	<b>Χ</b>	(1	刊/m	1) 🖟	_		0.0 <b>因</b> 2.0	環境 行政	-6. 0 0. 0
を た	2	公示価格	268, 000	円/㎡	[ 103. 0 <b>100</b>	$ \frac{10}{102} $	00 [2. 0 ]	100 [ 93. 1 ]	103			299, 0	000		政	0. 0	その他	0. 0
(9)			地番号		2時 点	3標	進化 (		⑤個別	川的	⑥対象	ま 基準:	地。		·路	地	街路	
指定基準地	)	· ince	-год у	_	修正	補		図の比 較	要因比較	回の	の出	と 連価 コノm	格内	準 交化	通境	域要因	交通環境	
基 核	È							+X	山北	×	(I	]/ 11	17	_	地		行政	
地言	†	前年指定基	基準地の(	西格 円/㎡	100	_ ] 10	00	[ 100	100	0					政		その他	
(10) 対象基準地の前	らの検討	①-1対象基準 ●継続 前年標準価 ①-2基準地が 点)であるり ○代表標準 標準地番号	□新規 格 が共通地 場合の検	284,000 点(代表標		司──地   fi 月 月 月 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日	③ 西各形成要因	一般的要因	か特	に回?	復して地域要	いる。	中央区変動はな	影響は受	けつつ			
fij 73	•	公示価格	各		円/n		ת וני	個別的要因	al 1位	1カリギリ:	女囚に	クリリ	はない。					

# 

令和 6年 7月 11日 提出

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	十八 (赤)	 -6,46,1
中央(県) -3	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 増井亜希哉		

				-	一年小	八八八	-37 O ).	7 1 1 <del>4</del>	10	-	1 25/1	/ <del></del> /		* 0 / 1	亚和 KX					
	評価					88	, 400, 0	000 F	1	m <sup>*</sup> 当	こりの	価格	i					50	5,000 P	¶∕m <sup>ª</sup>
1 :	<b>基本</b>	的事項	T		1				1					1. 1			1			1
(1)	価格田	寺点 ——————	á	令和 6年 7月	1日	(4) 鑑5	を評価 ほ	3		令和	和 6 <sup>左</sup>	F 7月	3日	122	[令和 6 <b>路線価</b> Σ			38	80,000 F 任	
(2)	実地詞	周査日	令	和 6年 6月	14日	(5) 価村	各の種類	領	:	正常価	格			価	倍率		•		- 11	1
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての鑑定	評価				·											
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨																
(1)		在及び地番s 住居表示」等		神戸市中央			目4番	2 4						②地積 (m <sup>2</sup> )	ŧ ,	175	`	9法	令上の規	制等
基準地	_			「中山手通													,		2住居	
地	3形	状	(4)敷地(	の利用の現法	兄   ⑤周:   状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	直路(	の状況		⑦供給 処理施	_	を な交通 で状況		との		(60, 300)	)
													设状況	14.2				(その	準防の他)	
		1.1 5	住宅		一般	住宅、	マンシ る住宅	中日	東11mī	市道			水道 ガス	神戸市 400m	営地下銀	跌県庁	前	, -	(70, 300)	)
		1:1.5	RC4		域	比1工 9	の圧七	NG					下水	400111						
(2)	(1)範	·····································	東	50 <b>m、西</b>	50 m,	南	80 m	、北	1	.0 m	②標	<b>標準的</b>	]使用	中層住	宅地					
近	3標	準的画地の肝	 形状等	間口 約	12. 0	m,	奥行	約	15.	0 m	. ;	規模	Į.	180	m²程度	₹.	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	<b>④</b> ⊭	!域的特性	特記	特にない			街		準方位 1 m市			交通	神戸	市営地	下鉄県庁	前;	去令	2 住	居(70, 3	00)
以		, ,,,,,,,,,	事項	1				1	1 1111111	坦		施設	駅西 400m				現制		準防	
				i ! !			路	! !												
		!域要因の !来予測	当該地域ン需要等	成は住環境か 争は旺盛で地	ド良好で、 b価上昇圧	中規模 :力が強	を一般住 さく、今	E宅、 徐後も	中層マ 地価は	ンショ 上昇傾	ン等 質向で	が混 推移	在する すると	、人気( 予想す)	の高い∐ る。	山手の	住宅地	也域。i	丘隣のマン	ンショ
(3) 最	是有效	使用の判定	中層住宅	三地								(4)	対象基	準地の	方位					+1. 0
(5) 銀	监定評	価の手法	取引事件	列比較法	比準価格	 i			505, 00	00 円.	∕ m <sup>†</sup>	1	個別的	要因						
	適用		収益還え		収益価格				354, 00											
			原価法		積算価格	i			/	円	∕ m <sup>†</sup>									
			開発法		開発法に	よる個	格		/	円	∕ m <sup>†</sup>									
(6) 市	場の	特性	が建ち』 富裕層で	合圏の範囲に をぶ住宅地域 であるが、収 る価格帯は見	【一円であ 【益不動産	ると判の立地	]定した ]を求め	<u>た</u> 。住	神戸本 環境が 業者の	線、神 良好て 需要も	神戸市 で人気 い認め	i営地 iが高 iられ	下鉄沿 いエリ る。土	線の山 アであ 地は取	手の中規 り、典型 引規模等	見模一 型的需 争によ	般住宅 要者に り価格	ごや中原 は地縁的 各帯は村	層マンショ 内選好を 様々であ	ョン等 有する り、中
		格の調整	比準価格	格は典型的需	要者の特	性に遺	合した	価格	で、規	範性の	高い	事例	を収集	して求る	めており	)、市	場の実	態を見	<b>反映した</b>	実証的
語	快証 評価額 里由	及び鑑定 の決定の	建築計画	である。近陽 回等推定が多 又益価格を参	く資料の	相対的	]信頼性	上が劣	る。し	たがっ	て比	進価	格が最	も説得え	力がある の通り決	らもの	と判断	ずらす1 fして、	比準価権	鼻され、 各を標
(8) 公 規	見価	① ■代表標標準地番号	<b>摩準地</b>	標準地	②時 点 修 正		標準化 輔正	_	地域要 図の比	多個別 亜田	削的 図の	⑥対 の	象基準    規準価	地格⑦	標準化補	街路 交通		. 0 地	街路 交通	0. 0 0. 0
示り	見価 格	保华地留方	神戸中	央 -1	162 TE	T	#1111		るのに 交	比東			(円/r	囚	化補	環境		.0 域 要 .0 因	環境	0.0
価 と 格 し					F 102 0	1	100		100	Γ 101	0.1				正	画地			行政	0.0
٠, ح	-	公示価格	86, 000	円/mឺ	103. 9	-	100 01.0]	_	100 ]	101			505,	000	7	行政 その他		. 0 . 0	その他	0.0
(9)		① 指定基準	地番号		②時 点	3棋	票準化	4地	」域要	⑤個別	削的		象基準	地		街路		地	街路	
指定基準地	)\			_	修正	袝	甫正		の比		旦の		比準価	囚	標準化補正	交通		地域要因	交通	
基度	) 食							較	<b>.</b>	比東	交		(円/r	n) III	補正	環境 画地		因	環境 行政	
地言	<del>j</del>	前年指定基	基準地の(		[	]	100	_	100	[]	]					行政			その他	
		①-1対象基準	作业のや:	円/m <sup>*</sup> ⊪	100	L	]	[ L		10		1.13.6万。	占など	7, 111 111 1	_	の他		71.17	見与いる	突.め. <sup>人、</sup>
(10)		■継続	単地の検証 新規				3	∟── 接	的要因										景気は終 は堅調でる	
対分	F ら E の	前年標準価		470,000		- ··														
対象基準地の前	栗の鮭大		場合の検		準地等と	可一地	価格形成要因 変動状況	[地域	读因]	Ц	手の	住宅:	地域で	あるが、	地域要	と因の	特段の	変動に	はない。	
地格の	五 五 五 五 1 1	■代表標準 標準地 <del>番</del> 早		標準地		1	及 次 要													
前力	,	標準地番号 公示価格		神戸中央 486,	- 000 <b>円/n</b>	์ 1 วั๋	めの	[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 +3.9%

## 鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 8日 提出

		基準地番	<del></del> 号		提出先		所属分	<b>入科会名</b>	業	者名	有限	会社	いずみこ	プレー	ザ <i>ル</i>	オフィス	7 大 ()	代)	<del>-</del> 4	七地一
	1	中央(県)		-4	兵庫県	兵	庫県第	3分科	会 氏	名	不動	力産鑑	定士	小杉	k照≡	幸				
鑑定	評価	i額					20, 30	0,000	円 1	I㎡当	たりの	の価格	各						242,000	円/m <sup>²</sup>
1 :	基本區	的事項		<u>'</u>										J.						
(1) (	価格明	诗点	*	令和 6年 7	月 1日	(4) 釒	監定評	価日		<del>-</del>	介和 6	年 7	月 3日	(6) 路線		和 6年 <b>緑価又は</b>			170,000	円/㎡ 倍
(2)	実地詞	調査日	令	a 6年 6月	24日	(5) fi	西格の	種類		正常	価格			価		倍率種別				IP
(3)	鑑定言	評価の条件	更地と	としての鑑定	と評価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																
(1)		f在及び地番s 「住居表示」等		神戸市中央			目 3 6	8番外						②地 (㎡)		8	34	9	法令上の規	制等
基準地	③形			の利用の現			+ ± π	利用の	6接面	<b>五</b> 首路	ያውነት:	<del>.</del> П	⑦供給			交通施訂	ひとの	,	2 住居	
地	<b>Θ</b> /12		⊕ <i>,</i> ,,,,,,,,,,	001111110000	状況			,1,1,100	O JAR	ㅁᄹᄧ	107.1/(		処理施			状況	X C 07		(60, 300 準防	)
													設状況					(2	その他)	
		1 - 1	住宅		一角	2住宅	、マン 在する	ショ	北西6	5.9m큐	道		水道	阪急者	<b>卡日</b>	野道			(70, 300	)
		1:1	W 2		地域	テル 庇 或	仕りる	) 仕七					ガス 下水	200m						
(2)	①範	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	東	50 m、西	30 m	<b>*</b>	0.0	) m、北		20	<u>⊚</u> +	亜維も	内使用	中・低	. E. /-	ナ <b>수</b> III				
		:四  準的画地の <del> </del>		間口約		m,		,m、』 テ 約		30 m		<sup>宗华口</sup> 規模				±宅地 ↑程度、	取什	1.41.1	· ・長方形	
近隣地域	_		特記	特にない	0.0	m,	<del>突</del> 1	1	10 甚準方位		n <b>.</b> 6.		PC 4.	春日野					k 皮ガル 2 住居(70,3	300)
域	型 ④地域的特性								m市道			交通	200m		足剛	(1+1)	法令	_	高度	,,,,
			事項	i 1 1 1				路				施設	ţ				規制			
	⑤地域要因の 将来予測 中央区南東				通住宅地	として	、当己	面概ね琲	状のま	ま推	移する	5 t o	ンと予測	<b>する。</b>						
(3) 最	是有效	使用の判定	中・低層	<b>音</b> 住宅地								(4)	対象基	準地の	J	方位				0.0
(5) 錯	监定評	価の手法	取引事	例比較法	比準価	格			242, 0	00 F		:	個別的	要因						
σ	)適用		収益還:	元法	収益価	格				F		:								
			原価法		積算価	—— 格			/	F	¶∕m <sup>*</sup>	:								
			開発法		開発法	による	価格		/	F	¶∕mื	:								
(6) 市	「場の	)特性	既成住写る。中心	合圏の範囲に を地。需要 心価格帯は ンションが流	皆は神戸 上地80	市居住 ㎡程度	者が で2,	大半を占	iめる。 ) 万円程	都心度、	回帰何新築月	頁向カラ建て	3ら転入	傾向が	強く円程	、需要 程度と目	の中心 される	は小ま	見模物件と	目され
· 部	検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	ション等せず、1	準、環境等の 等が混在する 賃貸市場が の価格とのは	る住宅地 形成され	域であ ている	り、たけに	小規模画 胃い難し	ī地にあ ゝ。よっ	っていて	は自己 益価格	見使用 各は記	目目的の 【算せず	取引が	<b>李</b> 函	門的であ	0.1	規模力	建住宅、分な収益物件の標準地及	を見出
(8)	B /#	① □代表標	準地	標準地	②時 #		]標準		地域要	_	別的		対象基準		, N	票街		0.0	也 街路	-1.0
公元	見価性格	標準地番号	神戸中	ь .	修正	E	補正		因の比		因の	0	の規準値	「格」	村当日本工	交上。		0.0	或 交通 要 環境	
価 と  格 し	規価標準地番号 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・			央 -4					較	П	較		(円/۱	TI) 🗖	Ť	甫  環 E <mark>画</mark>		0.0	五 環境 行政	
をた	また 公示価格 209,000			∏ / m²	[ 102.		100	_,   ,-	100		.00 ]		243,	000		行		0.0	その他	0.0
(9)				円/m <sup>*</sup>	100		100		87.8		00					その		0.0		
指力	)\	① 指定基準	地番号		②時 g 修 I		源標準 補正		也域要 因の比	_	別的		対象基準 の比準値		り 付き イネ	票 街 交			也 街路 或 交通	-3. ( -2. (
定は	)	F	中央(県	- 1	19 1	_	邢皿	1	るの此 咬		対較		(円/r		]   1   구	匕 甫 環		0.0	或 交通 要 環境	+35. (
指定基準地	矣 t	<b>並左北中</b> ‡	t :# 14 A	Iπ+⁄z	F 104	0.1	100		100	Г 1	00 1					E 画	_	-3. 0	行政	-7.0
, L	,	前年指定基 2	を準地の1 84,000	i皿俗 円╱㎡	104.		$\frac{100}{103.0}$		100 119.3	I	00 ]		242,	000		行 その		0. 0	その他	0.0
		①-1対象基準	集地の検	<u></u> 討				[— <sub>拍</sub>	股的要因	<u>[</u> ]	中央区	くでは	は人口、	世帯数	は増	自加傾向			定的に推移	してお
(10)		■継続	新規				3				り、坩	也価は	は上昇傾	向を示	して	こいる。				
対象基準地の前	F票集団各は らの検討	前年標準価 ①-2基準地が 点)であるが 一代表標準	が共通地 場合の検			:同一#	他 価格形成要因	変 動 [地址 状 況	或要因]										近年阪急春 変化はない	
前か	)\ <del>T</del>	標準地番号	友		ш /	– m²	因の	[個兒	引的要因	<b>[</b> ]	個別的	<b>勺要</b> 因	に変動	はない	0					

公示価格

②変動率 年間 +6.6% 半年間

円/㎡

%

②変動率 年間 +4.6% 半年間

%

			I		T.		中央 (県)	<b>-</b> 5	宅地-1
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	本不動産研究所			
中央(県)	<b>-</b> 5	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士	土田正顕			
鑑定評価額			58,800,000 円	1 ㎡当	たりの価格			363, 000	円/㎡

					八年小		31071	112	10	н	1 25/3	) <u>/ 主、</u> 奖皿 /		上田	11.355					
	評価					58,	800, 00	00 円	1	m <sup>3</sup> 当	こりの	)価格						36	63,000 F	ŋ∕m²
1 :	基本的	内事項 ————			II .				ı					1 1						. 1
(1)	西格田	寺点	ŕ	合和 6年 7月	1日 (4	4)鑑定	評価日	3		令和	1 6年	7月	10日	1 22	[令和 ( <b>各線価</b> )			2	85,000 <b>I</b>	円 ∕ ㎡ 告
(2)	実地記	周査日	4	今和 6年 7月	1日 (	5)価格	の種類	Ą		正常価	格			価	倍率				<u>'</u>	-
(3)	濫定詞	平価の条件	更地と	: しての鑑定	?評価									1 1				<u> </u>		
2	鑑定	平価額の決定	の理由の	)要旨																
(1)	<u> </u>	在及び地番		神戸市中央	区中山手通	7丁目	26看	番10						②地積	į	16	52	9注	令上の規	制等
基準地	Γ	住居表示」等	等	「中山手通	7 – 2 6 –	17]								(m²)	(		)	)	0 4-11	
地	③形	状	④敷地(	の利用の現法	元   ⑤周辺   状況	の土地	の利用	用の	⑥接面	道路(	の状況		D供給 D理施		な交通 の状況		との		2住居(60,300)	)
													2. 经状况	1女儿		,		(7	準防の他)	
			住宅兼須		一般住	宅、マ	ンシ	-	北東6.	.5m市ì	道	カ		神戸市	営地下	鉄大	倉山	(~	(70, 260)	)
		1:2.5	S 4 F	1 B	ン、店 住宅地	舗が混 域	在する	る					ガス 下水	440m						
(2)	①範			70 m、西 I	40 m、₱		90 m			10 <b>m</b>		票準的	使用	低層住						
近隣地域	3標	準的画地の刑	<b>杉状等</b>	間口 約 特にない	8.0 n	∩, ∄	2行		20. 準方位	0 <b>m</b>	<b>,</b> :	規模	1		m <sup>2</sup> 程原		形状	ほぼり		(0)
域域	4)地	域的特性	特記	4410744.			街		年 万位 5 m			交通	駅北	市営地⁻ 東	下鉄大倉	山	法令	21	主居(70,2 準防	60)
			事項	 			路					施設	440m				規制			
ŀ		域要因の	一般住宅	ミやマンショ	ン等が混れ	Eする信	主宅地	域で	当分は	現状維	詩と	予測	する。	交通利信	更性及(	び生活	舌利便	性に優	れる住宅:	地域と
	将	来予測	_	<b>戊選好性</b> は相	対的に高い	いこと	から任	(名需要	要も根	強く、	地仙				すると 一方位	予測 7	する。			0.0
(3) 最	有效	使用の判定	低層住宅	5地									対象基準 固別的	-	77 1.1.					0.0
	に 注定評 り 適用	価の手法		列比較法	比準価格				363, 00			'	E27747	х 🗀						
			収益還え	元法	収益価格 まなにお						∕ m <sup>*</sup>									
			原価法開発法		積算価格 開発法に。	ト Z /無t	·⁄z				∕ mً ∕ mੈ									
(6) <del>1</del>	場の	 特性	同一雲絲		神戸市中中	上区の位	主字 抽	域で	特に	柚戸市	1世州	1下鉄	西神•	山毛線領	室の沿線	泉の晶	最寄り	駅から	徒歩圏の	1 字 地
(0) 1		1412	域一円で	である。需要 が生活利便性	者の中心に	は神戸であること	市居住	者がは住宅	まとん	 どを占 根強く	がる。地	が一点に	 般住宅 上昇碩	ロマンは向にある	ション等	等が沿	見在す。 見在する	かた る住宅 格帯は	地域で、標準的	交通利な規模
			の土地で	\$6, 000	万円前後	こなって	ている	0												
•	検証	格の調整 及び鑑定	とした正	単地は居住の 万場性を主服	に置いて信		央定さ	れるこ	ことが	一般的	うかつ	)合理(	的であ	り、評価	冊にあ7	たつで	ては後	記「収	益還元法	が適用
計理	他额    由	の決定の	できない市場性等	場合その理	‼田」のとは 上実証的なは	おり収え と準価権	益価格 各をも	は試りって、	算しな 鑑定	かった 評価額	<u>。</u> 。よ [を上	って、記の	、地価が通り決定	公示標準定した。	準地及(	乃指法	正基準:	地との	検討を踏 ゚	まス、
(8)	3 /#	① □代表標	準地	標準地	②時点	3標		_	域要	⑤個別		⑥対 の	象基準 規準価	地	標準	街路		0.0 地	街路	0.0
公示を	見価 監格	標準地番号	神戸中	央 - 13	修正	補.	止	达   較	の比	要因此東			が元 <del>ー</del> 画 (円/n	<u> </u>	標準化補	交通環境		0.0 域 9.0 因	交通 環境	0. 0 -9. 0
公示価格を した			1T) 'T'	, 15				+x		<b>∠</b> ∪∓.	×		(1 1 > 11	1) 11/	正	画地		3. 0	行政	-1. 0
を T:	=	公示価格。	328, 000	円/m <sup>²</sup>	[ 102. 4 ]		3.0 1		$\frac{100}{0.1}$	10			362,	000		行政		0.0	その他	0.0
(9)				112 111	②時 点	3標		4)地		5個別		© <del>: 1</del>	<b>会</b> 甘淮	地		その作		0.0 0.0 地	41.54	+3. 0
	`				修正	補		_	啖 <del>女</del> の比	要因			象基準 比準価		標準化	街趴 交道		0.0 <mark>地域要</mark> 0.0 <b>因</b>	街路 交通	0.0
指定基準地	$\mathbf{\hat{S}}$	F	中央(県)	- 3				較		比東	交		(円/n		補正	環均			環境	+36.0
华的	ŧ †	前年指定基	基準地の個	西格	[ 107.4 ]	10	00	1	00	[ 10	0 ]				TE.	画 <sup>比</sup> 行政		1. 0 0. 0	行政 その他	-2. 0 0. 0
		4	70,000	円/㎡	100	[ 10	1.0]	[ 13	37.3]	10	0		364,	000	4	その作		0. 0	( 0) [5	0.0
(10)		①-1対象基準	隼地の検 □新規	討				[一般	的要因		央区芸調で	の住ったり、	宅地は、 、全体	、地域にとしては	- こよっ <sup>-</sup> 也価は_	て差昇 ヒ昇作	異はある	るもの ある。	の、需要は	は概ね
(10) 対 年	ΕĠ	前年標準価		347, 000	円/m <sup>²</sup>		③ m 変													
象 標基 準	票の 負討	①-2基準地点)である5	が共通地 場合の検		隼地等と同	一地	西格形式要因 変動状況	[地域	要因]	地	垃圾要	因に	特に変	動はない	, <b>\</b> _0					
準 促 枚	計	代表標準	_	標準地		, <u>;</u>	形 状 況 要													
対象基準地の前	₹ N	標準地番号 公示価格	夂		- 円∕㎡		え の	[個別	的要因	]] 個	別的	要因	に変動	はない。						
		ム小川介	p p			J	J													

## 鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 10日 提出 中央(県) - 6 **字地-1** 

						17/2 (20)	0	1000
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)	<b>-</b> 6	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 多田 敏重	<b>章</b>		

鑑定評価額 67,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 387,000 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 3日	(6)路	[令和 6年 1月]	295,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 14日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 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	り要旨																	
(1) 基	O	生及び地番3 主居表示」等		神戸市中	中央区は	上野町3	丁目:	1 2 1	番1						地積 m <sup>°</sup> )	(	173	)	9法	令上の規	制等
基準地	③形4	犬	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺 状況	の土 <sup>±</sup>	也の利	用の	⑥接面	道路の物	犬況	⑦供 処理 設状	施		な交通がの状況	施設と	0	(その	2 中専 (60, 200) 準防	
		2:1	空地			中規模 い山の 宅地域	手の			西6m市	道		水道 ガス 下水	950	R三/	/ 宮			( C v	(70, 200)	
(2)	①範囲	<b>用</b>	東	30 m、团	<b>5</b> 3	30 <b>m、</b> 韓	<u> </u>	50 m	、北	3	30 m (2	標準	的使用	月低層	<b></b>	三地					
近隣	3標2	集的画地の飛	杉状等	間口	約	19.0 m	١,	奥行	約	9.	5 m,	規	莫		180	㎡程度	. #	杉状	ほぼ長	:方形	
近隣地域	4)地址	或的特性	特記	特にな	:11			往	基 6	準方位 m市道	北	交		R三/ 50m	宮駅	北西	法	令	2 中	専(70, 20 準防	00)
-24			事項					路				施		ЮШ			規	制		IV 3	
	⑤地 将3	■ 或要因の 来予測	中規模-	一般住宅	が多い	山の手の	)閑静	な住宅	三地域	であり	、当面は	現状	で推移	するも	っのと	予測す	る。				
(3) 聶	是有効何	使用の判定	低層住宅	宅地								(	4) 対象	基準均	bの	方位					0.0
		西の手法	取引事	例比較法	比	準価格				387, 00	00 円/	m²	個別	的要因							
0	)適用		収益還	 元法	収	益価格				/	円/	m³									
			原価法		積	算価格				/	円/	m <sup>‡</sup>									
			開発法		開	発法によ	る価	格		/	円/	m <sup>‡</sup>									
(6) 市	「場の特	寺性	市に存る	需給圏は する住宅 り中央区 土地の取	地域で の十地	ある。需 需要は相	言要者 見強い	は同- 。特に	-需給 2当基	圏内の 進地周	居住者や 辺は人気	不動	産事業 リアで	者が多	らい。 - め需	都心部 要は安	への利 定的。	引便性 古く	Eに優オ こから⊄	い、都心回	引帰現
福田	検証	各の調整 及び鑑定 の決定の	するこ。	市中央区 とが困難 及び指定	なため	、収益促	₫格は	試算し	、なか	った。	当地域は	快適	性を重	〔視する	事業採6住宅	発性の 活地域で	観点があるだ	いら有	可効な賃 比準値	賃貸住宅を 断格を採月	ど想定 目し、
(8) 公示価格	n /	① □代表標票準地番号	<b>準地</b> 神戸中	<b>■標準</b> 地 央 -		)時 点 修 正		摩準化 計正	[	地域要 因の比 竣	⑤個別的 要因 <i>0</i> 比較			き準地 単価格 /㎡)	⑦内訳	準化補工	街路 交通 環境	0	. 0 地 . 0 域要 . 0 因	街路 交通 環境	-3. 0 +2. 0 +6. 0
		公示価格 3	886, 000	円/㎡	.   -	103.0		100	[ 1	100 .02.8 ]	[ 100 100	]	38	37, 000			画地 行政 の他	0	. 0	行政その他	-2. 0 0. 0
(9) 指定基準地	か う 分	① 指定基準	<b>地番号</b> 中央(県	.) – 3		)時 点 修 正		標準化 前正		の比	⑤個別的 要因 <i>0</i> 比較		対象基 の比率 (円	基準地 基価格 /㎡)	⑦内訳	準化補	街路 交通 環境 画地	0	. 0 地域要因	街路 交 環 境 行 政	+3. 0 +3. 0 +16. 0 +5. 0
地言	र्गे	前年指定基	基準地の 70,000	_	.   -	107.4		01.0]	[ 1	100 29. 2 ]	[ 100 100	_]	38	37, 000			画地 行政 の他	0	. 0	その他	0.0
(10)		①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規	₹	000円/	⁄ m²	•	3	[一般	的要因	]] コロ ら、	ナ禍 中央	から <i>の</i> 区住宅	回復低地の地	頂向と 也価は	根強い 上昇傾	需要に向とな	こ加え よって	は供給がている。	う少ないこ	ことか
対象基準地の前	での検討して	1)-2基準地 点) である <sup>は</sup>	・・ が共通地 場合の検	点(代表 討	標準地		一地	価格形成 変動状況	[地垣	【要因]    的要因	地域	の価	格形成	要因に	二変動	を与え	るよう	) な要	更因は特	<b>手にない。</b>	
地の前が		□ 代表標準標準地番号 公示価格	各	標準地		- 円/㎡		漫因の	[個別	削的要因	]] 個別	的要	因に変	動はな	とい。						
ì		②変動率	年間	+6.6 <b>%</b>	半年間	ij	%														

		基準地番	<del></del>		提出	出先	所	属分科:	会名	業者	<b></b>	株式	会社中	中村総合	3鑑定			下大	(宗)		- 1	-61	.면-T
	1	中央(県)		<b>-</b> 7	兵原	車県	兵庫	県第3タ	分科会	氏	名	不動	産鑑	定士	中村	† ±	曽秀						
鑑定	評価	額					148	, 000, 00	00 円	1	m³当	たりの	)価格							51	4,000	円/	∕m <sup>‡</sup>
1	基本區	的事項													(2)								
(1)	価格明	寺点	4	令和 6年	7月 1	l目	(4) 鑑5	定評価日	3		令	和 6年	F 7月	1日	(6) 路 線		和 6年 <b>緑価又は</b>		-	39	90, 000	倍	∕ m <sup>*</sup>
(2)	実地詞	周査日	令	和 6年	6月 12	2日	(5) 価材	各の種類	頁		正常信	西格			備		倍率種類	剖				-	
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価																	
		評価額の決定		の要旨												. 1							
(1) 基	-	f在及び地番s 「住居表示」等		神戸市中		山本通 2 3 - 1 0		6番6							②地和 (m)		(	288	)	9法	令上の	規制	等
基準地	③形			の利用の				地の利用	用の	6接面	道路	の状況	兄 (	7)供給			交通施	設との	ກ		2住		
ָנ	0.11		<i>-</i>		,,,,,	状況		2 - 177				,,,,,	Ą	心理施 设状況			状況			(7-1	(60, 3( 準防		
		不整形 1:2	共同住:	宅		一般信	主宅、	マンショ舗も見り	J.	南西7n	n市道		7.	水道 ガス	J R∃ 800m	27	宮			土砂	)他) 災害警 (70,28		区域
		1.2	100			れる信	主宅地	域						下水	COOM								
(2)	①範	通	東	50 m. Z	<b>5</b> 5	30 m.	南	30 m	、北	5	50 m	②模	標準的	使用	中層共	同信	主宅地						
近隣	3標	準的画地の飛	杉状等	間口:	約	12.0	m,	奥行	約	24.	0 m	1,	規模		290	) <b>n</b>	nfl程度、	形	状し	まぼ長	:方形		
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11			街	基 71	準方位 m市道	北		交通	J R 800m	三ノ宮	駅非	上西	法	令	2 住	居(70 準防	, 280	)
			事項					路					施設	80011				規制	制	土砂	災害警	戒区	域
	⑤ 地 将	  域要因の      来予測	一般住气	宅、マン	ション	や店舗	も見ら	れる住	宅地域	或であ	り、 🗎	当面は	現状	のまま	推移す	るも	のと予	測す	る。				
(3) 最	是有效	使用の判定	中層共同	司住宅地									(4)	対象基	準地の		<b></b>						+1.0
(5) 銀	*定評	価の手法	取引事	例比較法	比	,準価格			į	514, 00	00 円	l∕m³	1	個別的	要因	Ŧ	形状						0.0
	適用		収益還:			益価格				317, 00													
			原価法		積	算価格					F.	]/m²											
			開発法		開	発法に	よる個	插格		/	F.	]∕m³											
(6) 市	「場の	特性	同一需約 住者がり 環境等が	給圏は、 まとんど から不動	阪急神 を占め 産需給	戸線、 る。一 は安定	JR東 般住宅 してV	更海道本 ≧、マン いる。基	線、均 ション 準地	地下鉄  ンのほ; と同規	山手線 か店舗 模程	泉沿線 浦も見 度であ	等で られば	、概ねる る住宅 150	神戸市 地域で 00万	のあり	圏域であ ) 、利便 前後が需	る。 性や 要の	需要 ブラ 中心	者の中 ンドナ である	P心はれ Jも高い o。	申戸で	市居居住
· 部	検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	周辺には格形成立 均衡及び	は賃貸共 が十分に び指定基	同住宅 行われ 準地と	も多い ておら の比較	が、思 ず、居 検討を	任存の地 住の快 か踏まえ	主の: :適性等 て比 <sup>2</sup>	土地活 等を重 準価格	用に。 視しが を採り	よるも た自用 用し、	のが]目的収益	主流ででの価値格は	あり、 格形成 参考と	土地が有して	也価格に す力であ て鑑定評	つい る。 価額	ては よっ を上	収益性 て周辺 記のと	上に着↓ 」の標≟ : おり∑	目し7	た価 との した。
(8) 公 敖	見価	① 【代表標標準地番号	準地	■標準均	也 ②	時点修正		票準化 補正	_	域要 の比	⑤個: 要	別的 因の		象基準  規準価		村立	票街	路 通	0.	抽	街 交 道		+1.0
公示価格を	丰 恰 -		神戸中	央 -	10				較	ξ	比	較		(円/n	ที) ปั๊	ر ا ا		境	0.		環境		-18. 0
** t		公示価格 5	594, 000	円/m	_   -	103. 0 100	- 1 -	100		100 20. 4	10	1.0] 00		513,	000		<u> </u>	i地 ·政 ·他	0. 0. 0.	0	その作		+1. 0 0. 0
(9)		① 指定基準	地番号		2	時点	3#	票準化	4地	域要	⑤個:	別的	6対	象基準	地	T T		路	0.		街路	各	+2.0
指定基準地	)\	F	中央(県)	) -:	3	修 正	*	甫正		の比	要l 比!	因の		比準価 (四、/=	<u> </u>		L.	通	0.	一安	交i 四·		+2.0
基 传	) 矣								較		TC:	拟		(円/n	11) 🖪	Ī	_	境 i地	0. +1.		環境 行過		-7. 0 +1. 0
地言	र्ग	前年指定基		価格 円/m	.   -	107. 4	~ I —	100 01.0		$\frac{100}{7.7}$		1.0]		517,	000			政	0.		その作	也	0.0
		①-1対象基準				100	LI		ļ -	··· 」 的要因			゙ゖヮ			il √13	<b>その</b> 二都心回		0. 象が		1. 百多	ま住?	之田
(10)		継続	新規					3	. //	-,,,,,		也も含	め宅	地需要	は全般	的に	三回復基	調で	ある。	) )	·	_	L/13
対象を	ξらの	前年標準価		ŕ	000円/		1 Id.	価 変	Fid 1 h						· ·								
基準	-票検討	①-2基準地点 点)である <sup>は</sup>	n 兵通地 場合の検	点(代表 討	₹標準地	四寺と同	一地	価格 形成 況	[地域]	要因]	牛	等に地	域要	因の変!	動はな	い。							
対象基準地の前			<b>೬地</b>	標準地	<u>b</u>			格形成要因 動状況															
前力	, י	標準地番号公示価格	各			- 円/mi	2	因の	[個別	的要因	1] 1	固別的	要因	に変動	はない	0							
				+6.0%	半年間		%	1															

## 鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 8日 提出

中央(県) 5 **-** 1 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業者	者名	有限	会社に	ハずみこ	プレー	ザル	ンオフィス					
	1	中央(県)		5-1	兵庫	<b></b>	兵庫リ	県第3	分科会	氏	名	不動	産鑑	定士	小木	木照	幸					
鑑5	と評価	額					315,	000, 0	00 円	1	m³当:	たりの	の価格	Š					2, 0	70, 000	円	∕ m <sup>²</sup>
1	基本區	的事項																				
(1)	価格田	寺点	2	令和 6年	- 7月 1	日 (	(4) 鑑5	≧評価日	3		令	和 64	年 7月	3日	(6) 路 線		令和 6年 線価又は		1, 5	530, 000	円.倍	∕ m <sup>†</sup>
(2)	実地詞	周査日	令	和 6年	6月 24	:日 (	(5) 価格	各の種类	頁		正常信	西格			価	-н.	倍率種別				ID	
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価																
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨																		
(1) 基	0	在及び地番5 住居表示」		神戸市中		I納町3 23		1番3	4外						②地 (㎡		(	52	9%	<b></b>	規制	事
基準地	3形	状	4敷地(	の利用の	)現況	⑤周辺 状況	2の土地	也の利	用の	⑥接面	道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況	_		な交通施設 の状況	との	(7-	商第 (80, 7 防が の他)	00)	
		1. 2:1	共同住宅		Ì		ン等	補併用が建ち	Υ	東33m	県道			水道 ガス 下水	J R 3	三ノ	宮			(100, 7	00)	
(2)	①範	i.囲	東	40 m, E	<b>5</b> 2	20 m. ī	有	30 m	、北	4	10 m	<b>2</b> †	票準的	使用	中高層	3共	同住宅兼	店舗地	1			
近	3標	準的画地の肝	· 形状等	間口	——— 約	14.0 r	n,	奥行	約	11.	0 m		規模				㎡程度、		: ほぼ:	長方形		
近隣地域	(4) tit	!域的特性	特記	特にな	:11			街	3	3 m県	道:		交通	JЯ	三ノ宮	[駅:	北	法令	商	業(100		)
项		,-94 J 1 1 1 I T	事項					路					施設	380m	1			規制	! ! !	防火		
		域要因の 来予測	当地域は宮駅周辺						ち並ん	ぶ商業:	地域	である	5。当	面は概	ね現状	(の)	まま推移	するも	のと予	測され	るが	、三
(3) 1		使用の判定	中高層の										(4)	対象基	準地σ	)	ない					
(5)	監定評	価の手法	取引事件	列比較法	比	準価格			2,	130, 00	00 円	∕m <sup>*</sup>		個別的	要因							
C	の適用	1	収益還	元法	収	益価格			1,	720, 00	00 円	∕m <sup>*</sup>										
			原価法		積	算価格				/	F.	∕m²										
			開発法		開	発法に、	よる価	格			F	∕m <sup>*</sup>										
(6) ī	市場の	特性	同一需総諸都市は交通利便	更性、行	急電鉄商業地政的要	神戸本紀域である	線、J	R 東海 要者は	延道本線 は同一等 は底堅い	線、阪 標給圏I い。土	神電銀内にお	失本終 化縁化	しまいます。	下鉄西つ事業等によ	神・山  者、オ って約	手がった。	線等の沿線 ル事業者 がまちま	泉で、 及びマ ちであ	概ね神 ンショ るため	戸市及 ン事業 中心的	がある。	神間 多い。 帯に
ī	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	周辺には	は賃貸用 各はやや	不動産 説得力	も多い? に劣る。	が、自 こよっ	用前提 て、本	≧での( :件でに	価格形)は、実	成がす 証性に	有力て こ優え	ごあり いた比	、収益 準価格	性に着を重視	計目	場の実態 した価格 、収益価	形成が	十分に	行われば	てお	らず.
(8) 公示価格を	現価集格	① ■代表標標準地番号	<b>準地</b> 神戸中:	<b>□標準</b> 5 央 5 -		時 点 修 正	-	漢化 正		の比	⑤個! 要! 比!	因の		対象基準 )規準値 (円/r	格	力	標 街洋 交流	通 境	0.0 地域要0.0 医	交 環:	<b>通</b> 竞 -	-1. 0 0. 0 -28. 0
を	7.	公示価格 1,2	280, 000	円/m	.   -	103.9		100		100 [4. 2]		00 ]		2, 070,	000		止 画: 行i そのf	攺	0. 0 0. 0 0. 0	行i そのf		-10. 0 0. 0
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3標	準化	4地	域要	⑤個:	別的		象基準	<b>基地</b>	7			0.0 地	街	-	0.0
指定基準地	からか	Е	中央(県)	) 5-		修正	補	正	因較	の比	要 比:	因の 較	0.	)比準個 (円/r			標 街 準 交 化 環		0.0 域 0.0 医	交: 環:		-3. 0 +34. 0
準神地	) 対	前年指定基 2,7		価格 円/m		103.3		100		100 36. 5		00 ]		2, 070,	000		正 <sub>画</sub> : 行i その <sup>4</sup>	攺	0. 0 0. 0 0. 0	行i そのf		+5. 0 0. 0
		①-1対象基					1		[一般	的要因	j] <u>j</u>	景気に	よ、原	材料価	格高騰	<b>等等</b> (	の影響は	受けつ	つも、	観光客	人込	数は
(10)		──継続	■新規		_	. 2		3				11復個		景況は	回復個	[同	にあり、	人口は	機ね増	加傾向`	で推	移し
対象基準地の前	年票集画各会	前年標準価 ①-2基準地 点)である <sup>5</sup> □代表標準	が共通地 場合の検				一地	形状成况 要	[地域	要因]	0						心部に近 変化しつ・					
前力	5	標準地番号				- 円/㎡		因の	[個別	的要因	]] {	固別的	的要因	に変動	lはなV	٥,						
		②変動率	年間	%	半年間	]	%															

## 

		基準地番	 ·号		提出:	先	所属	分科会	名	業者名	有限	会社	いずみこ	プレー	ザ <i>ル</i> ン		平央 (! ス	県 <i>)</i>	5 <b>–</b>	2	壬地一Ⅰ
	1	中央(県)	- 5	5-2	兵庫	<b>県</b>	兵庫県	第3分	科会	氏名	不動	力産鑑	定士	小杉	大照幸	ŝ					
鑑定	評価	額					251, 0	000, 000	円	1 m² ≟	当たりの	の価格	<del></del>					1	, 330	000	円/m <sup>*</sup>
1	基本的	的事項												ı							
(1)	価格	寺点		令和 6年	7月 1日	(4	)鑑定記	評価日			令和 64	年 7月	月 3日	(6) 路線		和 6年 価 <b>又は</b>			940		円/㎡ 倍
(2)	実地詞	周査日	令	和 6年	6月 24日	(5	) 価格(	の種類		正常	付価格			価		音率種別					IB
(3)	鑑定言	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評価																
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨																	
(1)		f在及び地番s 住居表示」等			中央区北县			1番1	8外					②地 (㎡)		, 1	89	(	9法令	全上の規	制等
基準地					快通3-1			の利用	<b>a ©</b>	<b>拉克学</b>	なの出	:	(F)/# &∆			六 洛 佐言	<b>ホ</b> しの	,		商業	
地	3形	71A	4) 叛地(	の利用の		3.同辺 伏況	の土地	の利用	0) 6	接面道	哈の(人)		⑦供給 処理施		<del>を</del> な: 近の:	交通施記 伏況	返との		(	80,500 防火	)
									مالہ	±15 ±	~ \3/c		設状況						(その		<b>.</b> \
		1:2	店舗兼SRC	事務所 7 F 1 B	Ī	中高層 所ビル 商業地	等が建	、事務 ち並ぶ		東15m市	1追		水道 ガス 下水	J Rラ 250m	E町				(.	100, 500	))
(2)	①範	· <del></del>	東:	50 m、₫	<b>5</b> 20	m、南	- ·	30 m,	-IV	60 m	- Ot	亜維丸	勺使用	山古园	l on It	舗・事	고소크다기	h			
		:四  準的画地の		1		m. <sub> </sub>		30 m、 2行 約		19. 0		<sup>宗华巾</sup> 規模				神・尹			ぼ長	ち形:	
近隣地域		· 域的特性	特記		·べき事項			街		n市道		交通	1.5	元町駅			法令	į		(100, 5	00)
域	•	T [ [ ] [ ] [ ]	事項					路				施設	250m				規制			防火	
	€.14	は悪田の	// 글꾸 나나 누	+12 <del>22</del>	₩ 1044 <del>1</del> ).	1 1:3	いで計げ	٠١ ١	3 10	1/ 二十二十	~ IB /L/ II	o 広 ~	:+#-1/2-}-	7 + 10	1. 111	似土フ					
		!域要因の  来予測	<b>当</b> 該地場	双は、   桁	業地域と	UCI	には熱力	くしてお	<b>り、</b> ∃	3 国牧4	<b>以</b> 現状怕	E及(	"推修 9	つりの	と思	科する	0				
(3) 聶	是有效	使用の判定	中高層の	の店舗、	事務所地							(4)	対象基		な	:11					
		価の手法	取引事件	例比較法	比準	価格			1, 360	), 000	円/㎡		個別的	要因							
	)適用	ı	収益還	元法	収益	価格			1,070	), 000	円/㎡	1									
			原価法		積算	価格			,	/	円/mឺ	:									
			開発法		開発	法によ	る価格	<u>\$</u>	/	/	円/㎡	:									
(6) 市	「場の	特性	元法人が均的で、	洋需要の 需要の	R山陽・ 中心。接 中心は土 観光客流	面する 地で 2	5トアロ 250,	ュードは 000	は、旧3 ) 千円前	Eからの 前後程度	○代表的 そと目さ	り商業 される	<sup>美地で商</sup> 。顧客	業中心 行動及	の一び販	翼を担 売形態	.う。規 .多様化	提は に直	2 0	0 m <sup>2</sup> 前	後が平
(7) 訂	式算価 ・検証	i格の調整 E及び鑑定	周辺の帰	占舗・事	務所ビル 価格を関	は自用	]、賃貸	が混在	EしてV	いるが、	需要に	は自用	又は自	用兼用	目的	が中心	である	。よ	って	、 、 比準 えて、	価格を 鑑定評
	平価額 里由	の決定の	価額を」	上記の通	り決定し	た。															
(8)		①■代表標	準地	標準地	也 ②時	京点	3標準	<b>集化</b>	4地域	要 ⑤(	固別的		付象基準	地	標	<b>新</b>	路	0.0	地	街路	0.0
公示価格を	見価	標準地番号	<b>*</b> #=:#	ф г		正	補工	E	因の		要因の	0	の規準値	<u> </u>	標準化   神	交	通	0.0	域要因	交通	0.0
他 と	-		神戸中:	央 5-	1				較	1	北較		(円/r	n) 🖦	祖正	-	境 地	0. 0 0. 0	凶	環境 行政	0.0
を 1.	=	公示価格	900 000	□ / m²	.	)3. 9   <b>00</b>	[ 10		100	"	100 ]		1, 330,	000			政	0.0		その他	0.0
(9)			80,000	円/m			-	_	100			@±			Тж	その		0.0	116	4+- UP	
指え	)\	① 指定基準	地番号		② 問 (2)	F 点 § 正	③標準 補I		4)地域     因の	_	固別的 要因の	(b) X	対象基準 の比準値	格	得 準化 補	<b>)</b> 交	路 通		地域	街路 交通	
基基				-					較		北較		(円/r				境		域要因	環境	
指定基準地	) 寸	前年指定基	ま進地の(	<b>而格</b>	Г	1	10	0	100	Г	]				IE	124	地 ·政			行政 その他	
				円/m	i - 1	100	[	]	[	_	100					その				( U)	
		①-1対象基準						[-	一般的	要因]	景気に	は、原質的	利料価 景況は	格高騰	等の向に	影響は	受けつ	つも	、観	光客入	込数は
(10) 対 を	ξĠ	■継続 前年標準価 <sup>持</sup>	──新規 格		000 円/r	'n		3			口を得ている	Ş.	水ルバム	一次哭	1-11	J) ) \	/ <b>\ H    </b>	N 12/24 ○	··日/川	IN C	コエコクし
象技	票検	①-2基準地点	が共通地	点(代表			一地   村	西変 動[対	也域要	因]			いトア						·禍か	らの回	復を受
準備地格	計	点)である≒	-	討 ☑標準地	<u>b</u>		一地   桁	多数 [均 動 [均 数 況			げ、物	が いり 、	飲食店	調の業	况凹	復か期	付され	る。			
対象基準地の前	争り	標準地番号	7	神戸中央	•	5 - 7	7 <b>3 3 3 3 3 3 3 3 3 3</b>		固別的	要因]	個別的	的要因	に変動	はない	0						
1		公示価格	<b></b>	1, 2	80, 000 <b>F</b>	₁∕mî	0.	- "													

②変動率 年間 +7.3% 半年間 +3.9%

標準地番号

公示価格 ②変動率

年間

#### 鑑定評価書(令和6年地価調査)

令和 6年 7月 11日 提出 宅地-1

中央(県) 5-3 基進地番号 提出先 所属分科会名 **坐** 名 夕 尾崎不動産鑑定 5 - 3尾﨑 中央(県) 兵庫県 兵庫第3分科会 氏名 不動産鑑定士 潤

鑑定評価額 1 ㎡当たりの価格 368,000 円/m<sup>2</sup> 38,600,000 円 1 基本的事項 285,000 円/㎡ 「令和 6年 1月] (1) 価格時点 会和 6年 7月 1日 (4) 鑑定評価日 令和 6年 7月 5日 路線価 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 令和 6年 6月 3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 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 神戸市中央区旭通2丁目307番 ②地積 ⑨法令上の規制等 105 「住居表示」等 「旭涌2-1-11」 (m<sup>2</sup>) ⑦供給 近商 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 地 (80, 300)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) (90, 300)北東8.5m市道 店舗付共同住宅、飲 食店、事務所等が見 られる商業地域 水道ガス 店舗兼共同住宅 JR三ノ宮 660m 1:1.2 RC5下水 ①範囲 東 0 m、西 30 m、南 15 m、北 ②標準的使用 中層店舗兼共同住宅地  $50 \, \mathrm{m}$ ③標準的画地の形状等 間口 約 9.5 m. 奥行 솼 11.0 m, 規模 形状 ほぼ長方形 110 m<sup>2</sup>程度、 地 特にない 5 m市道 8. JR三ノ宮駅北東 近商(90,300) 街 法令 4地域的特性 特記 交通 660m 事項 施設 規制 路 当該地域は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。地価は上昇傾向に推移すると予測する。 ⑤地域要因の 将来予測 (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 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 378,000 円/m<sup>2</sup> の適用 306,000 収益還元法 収益価格 ⊞/m<sup>2</sup> 積算価格 原価法 ⊞/m<sup>2</sup> 開発法 開発法による価格 円/mi 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上昇傾向にある。取引される画地規 (6)市場の特性 模は大小あり需要の中心となる価格帯は見い出しにくい状況にある。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 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的である。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、収益価格を関連づけ、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と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。 評価額の決定の ① 代表標準地 標準地 ② 時点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 待路 街路 -2.00.0抽 ⑦内訳 の規準価格 域 交通 標準地番号 要因の 交诵 修正 補正 因の比 0.0 +2.0 下化補 神戸中央 5-16 較 比較 環境 0.0 環境 +7.0 (円/m³) 因 ΤĒ 画地 0.0 行政 0.0 100 100 公示価格 [ 103.6 ] 100 その他 行政 0.0 0.0 367,000 379,000 円/㎡ [ 107.0 ] 100 100 1 100 その他 0.0 (9)3標準化 ⑥対象基準地 ① 指定基準地番号 ②時 点 ④地域要 ⑤個別的 街路 0.0 街路 +4.0 指定基準地 の比準価格 域 修 正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 +2.0 內 化補 要因 中央(県) 5-15 訳 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 +4.0 正 画地 0.0 行政 +5.0 前年指定基準地の価格 [ 104.4 ] 100 100 100 ] 行政 その他 0.0 0.0370,000 410,000 円/㎡ 100 100 [ 115.8 ] 100 その他 0.0景気は原材料価格高騰等の影響は受けつつも、基調としては緩や かに回復している。中央区の人口は微増傾向で推移している。 (1)-1対象基準地の検討 [一般的要因] 継続 \_\_\_新規 (10)(3) ; 対象基準地の前 年標準価格等か 前年標準価格 345,000 円/㎡ らの 価 動状況 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 格形 [地域要因] 特段の地域要因に変動はない。 成要因( 代表標準地 標準地

「個別的要因」

ത

%

円/m<sup>2</sup>

+6.7% 半年間

個別的要因に変動はない。

## 鑑定評価書(令和6年地価調査)

令和 6年 7月 11日 提出 中央(県) 5 - 4 **字地-1** 

							1 ) (////	-	1	٠-٥٠ .
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) 5-4	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士	尾﨑	潤				

 鑑定評価額
 67,100,000 円
 1 m³当たりの価格
 520,000 円/m³

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6)路線	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率	410,000 円∕㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 3日	(5)価格の種類	正常価格	緑価	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	監定評価の条件		としての	<b><u> </u> 血化計</b> 1	Щ													
r i	監定評価額の決定 ①所在及び地番3			コルマニ	町通6丁	- H - 2	来り	1 th					②地積	:   ,	129	⊚:±	令上の規	1411生
(1) 基	「住居表示」等				一20」 一20」	μз	) 留 乙	471					(m²)	(	129	)	カエのか	小小子
基準地	③形状	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺 <i>0</i> 状況	の土地	也の利	用の	⑥接面	道路の料	犬況	⑦供給 処理施 設状況	接近	な交通施の状況	設との	(7)	商業 (80,600 防火 の他)	)
	1:2.5	店舗兼 RC4	事務所		小売店舗 が建ちi				北西1	lm市道		水道 ガス 下水	神戸高近接	東西元町			(100, 600	))
(2)	①範囲	東	20 m、置	<b>5</b> 5	5 <b>m、南</b>		70 m	、北	2	25 m (2	標準	的使用	中層店舗	浦兼事務別	f地			
近隣	③標準的画地の肝	杉状等	間口:	約	7.5 m.	Ĺ	奥行			5 m,	規模	ŧ	130	㎡程度、	形状	ほぼ長	長方形	
近隣地域	④地域的特性	特記	特にな	(V)			往	1	1 m市	道	交道	神戸	高速西元	<b>正町駅近接</b>	法令	商	業(100,6 防火	00)
		事項					路	i			施言	殳			規制	 		
	⑤地域要因の 将来予測				中心部に、							商店街	が活性化	とは難しい	が暫く	は現状の	のまま推	移する
	有効使用の判定		浦兼事務									)対象基 個別的		ない				
	定評価の手法 適用		例比較法		<b>集価格</b>					00 円/	_	123311						
		収益還:	元法		<b>益価格</b>					00 円/	_							
		原価法			算価格		16			円/								
(a) <del>-1</del>	10 0 14 11	開発法	4 1777 - 3		発法によ				/	円/		N						
(о) п	場の特性	地域。こ	ちい雑居 以降需要	ビルを和	钊用 した	個性	的な凡	話舗等	もみら	れ、地縁	的選	子性を有	「する事業	地域等で、 き者等から )中心とな	相応の	需要がり	見込まれ	る。コ
· 評	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 由	別性が引た比準値	蛍く、規 冊格を重	範性のは 視し、山	数の信頼( ある事例) 又益価格 央定した。	が少! を比!	ある取 ないた 較考量	対事 こめ収 むし、	例を収え 益価格 さらに	集し、実 の相対的 公示価格	証的/ 信頼性 を規	な比準価 生はやや <b>售</b> とした	i格を試算 劣ると料 :価格及で	章し得た。 削断する。 が指定基準	一方、 よって ) ) )	賃貸事係 、市場の の検討を	列につい の実勢を を踏まえ	ては個 反映し て、鑑
(8)	① □代表標	準地	標準均	也 ②	時 点		準化	<b>4</b> ±	也域要	⑤個別的		対象基準	<b>崖地</b> ⑦	標 往	路	0.0 地	街路	-1.0
公示価格を した	格 標準地番号 格	<b>₩</b> =±	н г		修正	補	Œ		国の比	要因の	)	の規準値	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	115	通	0.0 域 9.0 因	交通	
価と格し		神尸中:	央 5-	15				車	父	比較		(円/	m) = N		<sup></sup> 〕地	0.0 因	環境 行政	
		108, 000	円/㎡	.   -	103.6		00 ]		100 31. 2	100	_]	521,	000	行その	i政 )他	0. 0 0. 0	その他	
(9) 指定基準地	① 指定基準	<b>地番号</b> 中央(県	) 5- 2	1	時 点 修 正	③標 補	準化 正	_	域要 lの比	⑤個別的 要因 <i>0</i> 比較		対象基準の比準値 (円/)	西格   少	準 交 環	通 <sup></sup> 境	0.0 地域要因 0.0 以更因		+2. 0 -1. 0 +167. 0
地言			価格 円/mi	.   -	107. 3 ]		00 ]		100 56. 1	[ 100 100	]	520,	000		ī地 f政 )他	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	-5. 0 0. 0
(10) 対 年	①-1対象基準 ■継続 : ら 前年標準価	新規	ļ	000円/	´m <sup>†</sup>		③ 価 亦		的要因	]] 景気 かに	は原材 .回復	オ料価格している	高騰等 <i>0</i> 。中央区	」 ○影響は受 ☑の人口は	けつつ	も、基語向で推和	調として 多してい	は緩や る。
対象基準地の前年標準価格等が	であるり (1)-2基準地が (点) であるり	易合の検	討		等と同一	-地	価格形成要因6	[地域	要因]	特段	の地場	或要因に	変動はな	とい。				
地の前が	一代表標準 標準地番号 公示価本		標準地		- 円/㎡		要因の	[個別	的要因	]] 個別	的要因	因に変動	はない。					
	②変動率	年間	+4.0%	半年間		%												

## 鑑定評価書(令和6年地価調査)

令和 6年 7月 11日 提出 中央(県) 5 - 7 **字地-1** 

					0 1	י טיי
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		
中央(県) 5-7	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士  土田正顕		

鑑定	2評価	額				2, 570,	000, 00	00 円	1 n	が当たり	の価格	<u>\$</u>				2, 82	0,000 P	∃∕m <sup>*</sup>
1	基本的	内事項																
(1)	価格問	寺点	ŕ	令和 6年 7月	1日	(4)鑑定	評価日	1		令和 6	年 7月	10日	72	[令和 6年 <b>各線価又に</b>		2, 2	10,000 F	
(2)	実地記	周査日	ŕ	合和 6年 7月	1日	(5) 価格	の種類	Ę	IE	常価格			備	倍率種	別			-
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	:しての鑑定	?評価				u									
2	鑑定詞	平価額の決定	の理由の	要旨														
(1) 基		在及び地番3 住居表示」等		神戸市中央	区京町79	)番							②地積 (㎡)	i (	910	9法	令上の規	制等
基準地	③形	状	④敷地(	の利用の現況	兄 ⑤周道 状況	辺の土地	也の利用	用の ⑥	接面記	道路の∜		⑦供給 処理施 設状況		の状況	設との	(7)	商業 (80, 800) 防火 の他)	
		1.2:1	店舗兼写	事務所 10F1B		暑の事務 建ち並ぶ		V .	百27m市	i道		水道 ガス 下水	J R三 650m	ノ宮			(100, 800)	)
(2)	①範	囲	東	30 m、西	60 m.	南	50 m,	、北	50	m 2	標準的	り使用	高層店舗	浦兼事務所	<b></b>			
近隣	3標	準的画地の刑	<b>沙状等</b>	間口約	33.0	m、 ឭ	製行 :	約	27.0	) m.	規模	,	900	㎡程度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にない			街	2 7	m市道	<b></b>	交通	JR 650m	三ノ宮颙	尺南	法令	商	業(100,80 防火	00)
			事項	 			路				施設	1			規制			
	将	域要因の 来予測	後の景気	)事務所ビル 気回復と今後	の三宮再	並ぶ商 開発を見	業地域 見据え	で、建て、地	築費の 価は上	)高騰に :昇傾向	にある	ものと	予測する	懸念される る。 ない	ろものの	、新型:	コロナ 5 タ	類移行
				#兼事務所地							(4)	対象基 個別的	. –					
	監定評 D適用	価の手法		列比較法	比準価格					円/r			^_					
			収益還え	T.法	収益価格			2, 41	10, 000	円/r	_							
			原価法 開発法		積算価格 開発法に		-A7		/	円/r 円/r								
(6) ਜੋ	方場の	特性	同一需約 家等であ ロナ5類	合圏の範囲に うる。建築費 質移行による は取引自体が	は神戸市中 か高騰に 景気回復	央区及で よる不動 と将来的	び隣接 動産市 的な三	場への 宮再開	が 商業地 影響が 発も見	地域で、 ぶ懸念さ 見据えて		のの、 き地への	投資用ラ 需要は根	不動産市場 既ね安定的	易は依然 内で、地	レーては	召調で ∄	新型 コ
"福田"	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	の事務所 貸計画等	各は市場にお デビル等が 発に想定事項 関連付け、代	まち並ぶ商 『が多く、	業地域 <sup>~</sup> 比準価棒	で、需 各と比	要者は べてや	収益性 や精度	Eを重視 Eが劣る	した意 、よっ	は思決定 て、本	を行うと 件では第	と思料する 実証性に優	るが、収 憂れた比	益価格に 準価格を	は想定建物	勿や賃
(8) 公示価格	見価に	① ■代表標標準地番号	<b>準地</b>	<b>標準地</b> → 5-4	②時 点 修 正	3標:		④地块 因 <i>0</i> 較	或要 ⑤	が 要因の 比較		対象基準 D規準価 (円/r	格 内	準 化 類	を通 環境	0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境	0. 0 0. 0 0. 0
		,	60,000	円/mi	102. 2	10	00 ]	[ 10	-	100	]	2, 820,	000	行	<b></b>	0. 0 0. 0 0. 0	その他	0. 0
(9) 指定基準地	か う り 全	① 指定基準	地番号	-	②時点修正	③標: 補:		④地域 因の 較		う個別的 要因の 比較		対象基準 D比準値 (円/r	格内	準 化 類	財路 泛通 環境 画地	地域要因	街路 交通 環境 行政	
地言	र्गे	前年指定基	基準地の個	西格 円/㎡	100	[	00]	[	00[	100	]			ŕ	可 D D 他		その他	
(10) 全様当個本等が	<b>丰票集団各等い</b> らの検討	①-1対象基準 部無 前年標準価値 ①-2基準地点 点)で表標準 標準地番号 標準地元元価格	□新規 格 が共通地 場合の検 準地 □	2,730,000 点( <b>代表標</b> 討 一 <b>標準地</b> 神戸中央		到一地 打 打 4	③ 価格形成要型	[一般的] [地域要	[因]	三宮 他の	宮再開 再開発 地域要	発も見  エリア  因に変	据えて、	コロナ 5 類 地価は他 再開発に 、。	既ね上昇	傾向にな	ある。	

②変動率 年間 +3.3% 半年間 +2.2%

## 鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 10日 提出 中央(県) 5-8 **宅地-1** 

 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
 兵庫第 3 分科会
 氏名
 不動産鑑定士
 多田 敏章

鑑定評価額1,400,000,000 円1 m³当たりの価格2,610,000 円/m³

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 3日	(6)路	[令和6年1月]	1,920,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 14日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(3) 最有効使用の判定 中高層事務所地 (5) 鑑定評価の手法 の適用	2 1	艦定評価額の決定	の理由の	)要旨													
1:2	(1)	①所在及び地番草	位びに	神戸市中央に	区八幡通4つ	「目333~	番外					②地積		536	9法	令上の規	制等
1:2	基	「住居表示」等	<b>等</b>	「八幡通4-	-2-9]							(m²)	(		)		
12   多形形   12   おお   12   12   12   13   13   14   14   14   15   15   16   16   16   16   16   16	地	③形状	4敷地(	の利用の現況		の土地の利	用の(	<b>⑥接面道</b>	<b>道路の状</b> 況	処	理施			<b>記との</b>	(2)	(80, 800) 防火	
近日   日本   日本   日本   日本   日本   日本   日本		1:2		11F2B	が多い草	幹線道路沿	/ -	有西50m	県道、背面	カ	iス .		ノ宮				)
現場   現場   現場   現場   現場   現場   現場   現場	(2)	①範囲	東	30 m、西	0 m、南	40 m	、北	40	m ②標	準的作	使用	中高層	事務所地				
現場   現場   現場   現場   現場   現場   現場   現場	近際	③標準的画地の肝	杉状等	間口 約	16.0 m	、 奥行	約	33. 0	m、 ț	見模		500	㎡程度、	形状	ほぼ長	長方形	
本項	地	4)地域的特性	特記		(税関線沿道	南地	5 0	m県道		交通		三ノ宮駒	南	法令			
3 最有効使用の判定   中高層の事務所比ルが多い斡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。   中高層事務所地   中高層事務所地   中高層事務所地   中高層事務所地   中高層事務所地   中高層事務所地   中高層事務所地   中高層事務所地   中高層事務所地   中方層   東西海   中高層事務所地   中方層   中方層	璵		±-=	<u> </u>		n.te				±— =n.	460m			±0.4-1	14	他色計画录	f
(3) 最有効使用の判定 中高医事務所地			争垻	 		路	'			他設	I I I I			規制			
(3) 養育物使用の判定 中高層事務的印息 取引事例比較法 比準価格 2,680,000 円/㎡ 取益定活法 収益価格 2,050,000 円/㎡ 即発法 財棄法による価格 円/㎡ を						道路沿いの	商業地	域であ	るが、近	年は、	マンショ	ョンの立		<b>んでおり</b> .	、今後	もその傾同	*****
(6) 電圧評価の手法 収益価格 2,050,000 円ノ㎡ 収益還元法 収益価格 2,050,000 円ノ㎡ 原価法 精算価格 PPノ㎡	(3) 最	有効使用の判定	中高層等	事務所地						, , ,			二方路				+5.0
収益還元法 収益価格 2,050,000 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法   現業法による価格 / 円/㎡   開発法による価格 / 円/㎡   開発主には同業地の需要は特に強速すっている。取り規模や価格符はまもまちであり、需要の中心となる価格市は見いだせない放いである。 無要者は同一需給圏内に地縁性をもつ事業者、マンション等不動施事業者が多い。三宮周辺の再開発事業等の地行により面業地のの再開発事業等のの過程を事業の中心となる価格を情違いだせないがである。 駅に上較的近い事務所ピルの多い商業地域であり、一部と校盲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運動がおぼとんどである。よって、比準価格を標準に収益価格を関連付け、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記型の出りと決定した。   「日本   日本   日本   日本   日本   日本   日本   日			取引事件	列比較法	比準価格		2, 68	80,000	円/mឺ	115	의 /기 다기경	스					
開発法   開発法による価格		/吧川	収益還:	元法	収益価格		2, 0	50,000	円/mឺ								
(6) 市場の特性 同一無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14神戸市及び阪神間諸都市に存する商業地域である。需要者は同一無給圏に地線性をもの事業者、マンション等不動産事業者が多い、三宮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 駅に比較的近い事務所ピルの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・			原価法		積算価格			/	円/mឺ								
世域である。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			開発法		開発法によ	る価格		/	円/㎡								
・検証及び鑑定   一日	(6)市	場の特性	地域では進行に。	ある。需要者 より商業地の	電鉄神戸本 は同一需給 需要は特に	線、JR東 圏内に地縁 強まってい	海道本 性をも いる。 取	線、阪 の事業 引規模	神電鉄本 者、マン や価格帯	線等の ション はま <sup>t</sup>	の沿線 <sup>*</sup> ノ等不動 ちまち <sup>*</sup>	で、概ね 動産事業 であり、	神戸市原 者が多い 需要の「	及び阪神  ハ。三宮  中心とな	間諸都市 周辺の平 る価格を	市に存する 再開発事業 帯は見い7	る商業 業等の ごせな
公規権	評	検証及び鑑定 価額の決定の	的の建物	勿がほとんど	務所ビルの である。よ	多い商業地 って、比準	地域であ 動価格を	り、一 標準に	部に投資 収益価格	目的 <i>0</i> を関連	か収益特 車付け、	物件も見 標準地	L受けられ 也との検討	れるが、 討を踏ま	自用また	たは自用類 定評価額を	乗用目 を上記
(9) (9) (1) 指定基準地番号 中央(県) 5-7 中央(県) 5-7 中央(県) 5-7 (10) [108.0] [148.5] 100 2,610,000 その他 0.0 である場合の検討 前年標準価格 2,440,000円/㎡ のよ準準価格 2,440,000円/㎡ (10) 対 年 5 象 標の 8 準準価格		① 二代表標品 信標準地番号			_	O 1.1.	因	の比	要因の	0	規準価	地格力内訳	TT	交通 環境	0.0 域 0.0 因	交通	0. 0 +1. 0 +47. 0
指かた			350, 000	円/mឺ						2	2, 610, 0	000	1	行政	0.0		0. 0
2,730,000 円/㎡ 100 [ 100 ] [ 113.5 ] 100 2,610,000 その他 0.0 その他 0.0 での他 0.0 では、地価は総じて上昇基調となっている。	(9) 指定基準	① 指定基準		) 5-7			因の	D比	要因の	<b>の</b>	比準価	格 内		交通 環境	0.0 域 0.0 因	交通 環境	-1. 0 -2. 0 +17. 0
(10) 対 年 ら	地討									2	2, 610, 0	000	1	行政	0.0		0. 0
五小川市 ログ III	(10) 対 年 象 標	継続	──新規 格	2, 440, 000 <b>[</b>		価 変			回復、	地価に	は総じて	て上昇基	装調となっ	っている。			
五小川市 ロノ川	基準地の前準価格等が	は 検 点) であるは 計	場合の検 ╚地	討	_	要 因			貌が顕	著にた	よって	きた。	シェク	下が共体!	打「こが日	助し、地場	<b>以</b> ♥)後:
		ムバ川町		+7.0% 半年			-:		10.244.4		J-1931						

	?評価 基本的	中央(県)	5 —9	9 兵													
1 ;	基本的	額			<b></b>	兵庫県第3分	科会	氏名	不動	産鑑定士	E	中村	増秀				
						164, 000, 00	00 円	1 ㎡当	たりの	価格					66	0,000	円/㎡
(1)	т+ <i>b</i> п	的事項															
	四恰呼	寺点	令和	1 6年 7月	1日 (4	4)鑑定評価日		令	和 6年	三 7月 1日	(6 路 続		令和 6年 <b>S線価又は</b>		5	10, 000	円/㎡ 倍
(2) }	実地記	周査日	令和	6年 6月 1	2日 (	5)価格の種類	į	正常	価格		荷	ξ <u>μ</u>	倍率種別				10
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地とし	ての鑑定評	価												
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の要	旨													
(1)		i在及び地番si 住居表示」等	.   1 121.	市中央区 古隈町33		3番6外						地積 ㎡)	2	48	9法	令上の	規制等
基準地	③形		4 敷地の利		T _	!の土地の利用	用の (6):	接面道路	の状況	7供約			\ な交通施記	⊕との	,	商業	
205	© 112		<b>********</b>	1711000000	状況	207 1170	1107	女田 足山	100-000	处理 处理 設状》	布		の状況	X_0	(7)	(80, 50 防火 の他)	
-		台形 1:1.5	店舗兼事務RC5	新	所、マ	の店舗、事務 ンション等か する商業地域	is a	36m市道		水道 ガス 下水	神万 350		営地下鉄県	.庁前		(100, 50	00)
(2)	①範	进	東 50 n	n、西 1	.00 m、F	有 10 m、	北	10 <b>m</b>	②標	 準的使用	中層	<b>昼店</b> 舗	事務所地				
近隣地域	3標	準的画地の刑		口約	12.0 n	n、 奥行 糸		20.0 r	n、 ‡	見模	,	240	m²程度、	形状	ほぼ長	長方形	
地 域	④地	域的特性	特記特記	にない		街	36 r	n市道		<b>交通</b> 神 駅	戸市営 南西	地下	鉄県庁前	法令	商	業(100, 防火	500)
			事項			路	1 1 1 1			施設	Om			規制			
=	⑤地 将	域要因の 来予測	中高層の店 推移するも			ンョン等が混る	在する商	商業地域	で、今	後も各種	用途が	ぶ混在	きする高汎	用性の	地域と	して現場	<b></b> たのまま
(3)	是有効	使用の判定	中層店舗事	務所地						(4) 対象	基準地	りの	ない				
		価の手法	取引事例比	<b>上較法</b>	<b>上準価格</b>		680	), 000 P	∃∕ m <sup>*</sup>	個別	的要因	]					
σ,	適用		収益還元法	± 43	Z益価格		566	5,000 P	∃∕m <sup>*</sup>								
			原価法	積	算価格		/	/ P	∃∕m <sup>*</sup>								
			開発法	1	発法に。				∄∕m²								
(6) 市	「場の	特性	る汎用性がら来店型業	高い商業地種業態の個	地域である 料負担プ	を除く神戸市見る。需要者の時 もは弱含み感だ 情要の中心と	中心は봐 が認めら	也縁的選; っれるが.	好があ . 規模	り広域展 等の画地	開を区 条件に	』る事 こよっ	『業者等で』	ある。	原材料等	幸高騰⊄	)影響か
· 評	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	地域等に存 あるが、一	する事例を 部想定事項	:収集し、 夏を含みる	所ビル、マン 比準価格は その精度は比 善地との比較	信頼性の 準価格に	D高いも Z劣る。	のと思 よって	料される 、市場性	。収益 を反映	を価格	がは商業地 が は準価格	につい を中心	ては重社	見される	うべきで
(8) 対導とした	見価性格	① ■代表標標準地番号	<b>準地</b> □ 材 神戸中央	票 <b>準地</b> (2)	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域 因の 較	比 要	別的 因の 較	⑥対象基 の規準 (円/	準地 価格 /m <sup>i</sup> )	⑦内訳	標準化補工	通 境	0.0 地 0.0 域要 0.0 因	街路 交通 環境	<b>1.</b> 0
格した		<b>公示価格</b> 4	72,000 円	]/m²	102.0	[ 100 ]	100 [ 73. 2	_	00 ]	65	8, 000		正 画: 行: その:	政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	
(9) 指定基準地	)	① 指定基準		5 - 15	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域 因のb 較	北 要	別的 因の 較	⑥対象基 の比準 (円/	準地 価格 / ㎡)	⑦内訳	標準化補正	通	0.0 地 0.0 域 0.0 因	街路 交通 環境	<b>有</b> +1.0
準 検地 討	美 寸		基準地の価格 10,000 円		104.4	[ 100 ]	100 [ 64. 3	_   [	00 ]	66	6, 000		正 画: 行: その:	政	0. 0 0. 0 0. 0	行政その他	
(10) 対象 基準	<b>ド票性</b> あらの検討	①-1対象基準 ■ 継続 前年標準価格 ①-2基準地が 10-2基準地が	□新規 格 (が共通地点	630,000 円 (代表標準)		③ 価 変	一般的	_	市街地		業等の	期待	が解除され 対感により 。				は、三宮
対象基準地の前年標準価格等が	計算を	点)である <sup>は</sup> 一代表標準 標準地番号 公示価格 ②変動率	೬地 □標 各	票準地 8 % 半年[	- 円/㎡	要因	個別的	要因〕	個別的	要因に変	動はな	いい。					

②変動率 年間 +6.2% 半年間

円/㎡

公示価格

## 鑑定評価書(令和6年地価調査)

令和 6年 7月 10日 提出 中央(県) 5-10 字地-1

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	0 10	
中央(県) 5-10	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 多田 敏章		
AGE			. 2.12	LUSTER		FF 4 2

					> 1/1 /11	2 11 1 21 2	,,,,								
	評価				]	1, 220, 000, 0	00 円	1 m <sup>3</sup> 当たり	りの価格				1, 550	), 000 P	∃∕m <sup>*</sup>
1 :	基本的	的事項								(0)			T		
(1)	価格問	寺点 ——————	4	令和 6年 7)	月 1日 (4	4)鑑定評価1	3	令和	6年 7月 3日	122	令和 6年 <b>路線価又</b> は		1, 19	10,000 F 任	
(2)	実地記	周査日	4:	和 6年 6月	14日 (	5)価格の種類	頁	正常価格	\$	備	倍率種.	別			
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての鑑定	≧評価										
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	)要旨											
(1)	0	i在及び地番st 住居表示」等			区栄町通1 -1-24	丁目1番1	3外			②地積 (㎡)	,	785	9法·	令上の規	制等
基準地	3形		_	の利用の現法			H O Oto	音面道路の	状況 ⑦供給	, ,	<b>*</b> ***********************************	=n. l. o	,	商業	
地	<b>Э</b> πэ	·1X	4 叛地	の利用の現	大 切局型	]の土地の利	mu) on	を 国 担 路 の ・	<b>仏沈 少供報</b> 処理施		な交通施 の状況	放との		(80, 600) 防火	
									設状況	5			(その		
			事務所			の事務所ビ	, -	8m市道	水道	JR元甲	盯			(100, 600	)
		1:2	SRC	8 F 1 B	が建ち	並ぶ商業地	域		ガス下水	350m					
(2)	<b>①</b> 範	囲	東	40 m、西	50 <b>m、</b> 再	<b>有</b> 30 m	、北	50 m	②標準的使用	中高層原	5舗事務月	斤共同住	宅併用均	<u>†</u>	
近隣地域	3標	準的画地の肝	形状等	間口 約	20.0 n			40.0 m.	規模	800	㎡程度、	形状	ほぼ長		
地域	4地	域的特性	特記	宋町迪景	親形成市民	<sup>筋定</sup> <b>街</b>	18m	巾追	<b>交通</b> JF 350	R 元町駅南 m	Ī	法令	商第	美(100,60 防火	00)
			事項			路			施設			規制			
	(5)th	!域要因の	中高層の	! の事務所ビ/	レが建ち並え	ご業務高度商	単地域で	あり 当電	 前は現状で推和	多すろもの	) レ 予 測 す	- ろ.			
		来予測	1 141/6	2 # 40JJJ1 C /	· // Æ · J · L · .	3- <del>24</del> 371412	176707	0) ) <b>,</b>	110000 C1E1	9 / D U v	> C 1 1X1 /	.00			
(3)	是有効	使用の判定	中高層原	5舗事務所4	共同住宅併月	用地			(4) 対象基		ない				
(5) 銀	<b>注定</b> 評	価の手法	取引事	例比較法	比準価格		1, 610,	000 円/	m <sup>*</sup> 個別的	勺要因					
0.	)適用	l	収益還:	元法	収益価格		1, 250,	000 円/	m²						
			原価法		積算価格		/	一円/	m²						
			開発法		開発法に	よる価格	/	一円/	m²						
(6) †	「場の	特性	地域ではの進行に	ちろ 雲要え	4.17日一雲糸	合圏内に 地縁	対かなつ	事業者 、	株本線等の沿線マンション等7 西格帯はまちま	不動産事業	色者が多し	· 三宣	駅周辺の	) 再開発 🗉	1業等
· 部	·検証 平価額	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	中高層 物件も創 地との相	層の事務所は 多く見受けら 検討を踏まえ	ごルが建ち立 られる。 高原 と、鑑定評価	位ぶ業務高度 度商業地であ 西額を上記の	で商業地域 つることか うとおり決	の一つでお ら、市場値 定した。	らり、自用また 価格を反映した	たは自用剤 た比準価格	使用目的の 各を標準に	)建物のこ、収益	ほか、掲 価格を関	設資目的の 関連付け、	の収益標準
(8)	曲	①	連維地	標準地	②時 点	3標準化	④地域9	更 ⑤個別的	的 ⑥対象基	進地	<b>押</b> 4	 許路	0.0 地	街路	-2. 0
	見価	標準地番号	K—->15	1x+25	修正	補正	因の上		の担従		準文		0.0 0.0 0.0 0.0 U域要因	交通	+2.0
公示価格を	手 <b>恰</b> -		神戸中	央 5-6			較	比較	(円/	´m¹) 訳			0.0 因	環境	-27.0
格 しを た	-	公示価格			[ 103.6 ]	100	100	[ 100	]		IE	. –	0.0	行政	0.0
			90, 000	円/mឺ	100	[ 100 ]	[ 73.0		1, 550	, 000	1. その		0. 0	その他	0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2時 点	3標準化	④地域要	5個別的		準地 🧟	標 往	路	0.0 地	街路	0.0
指定基準地	)\		中央(県)	) 5-2	修 正	補正	因の比			<u> </u>	116		0.0 0.0 0.0 0.0 U 要因	交通	+1.0
基度	) e		下大(尔	) 5 2			較	比較	(円/	´m¹) 訳	_			環境	-11.0
地言	寸	前年指定基	<b>基準地の</b>	価格	[ 107.3 ]	100	100	[ 100	]		<u> </u>		0. 0	行政 その他	-5. 0 0. 0
		1, 2	240, 000	円/mឺ	100	[ 100 ]	[ 85. 4	] 100	1,560	), 000	その		0. 0	( 0)  2	0.0
		①-1対象基準			1		[一般的要	[因] 三宮	国間辺の再開系 で、地価は総し	発事業等の	進行によ	り、中	央区の商	業地の商	新況は
(10)	F .	■継続 前年標準価	──新規 格	1, 460, 000	四 / m <sup>²</sup>	3		四位	マ、 4凹川((4杯)し	ン、上升在	かかし ひこ	> (v,0)	0		
対象基準地の前	F らのぬ	①-2基準地/				一地   価 変   格 動   成 況	[地域要因	]] 抽垢	成の価格形成 動	要因に変重	カを与える	。 ようか	要因は紫	記ない。	
基準 促	票検討	点) であるナ	場合の検	討		一地 格 動状 成要因				,, , _ , _ ,	7/6		-> 1· 5· 1·		
地 科	音	一代表標準 標準地番号	≐地	標準地	_	要用		_							
前が	)\	保华地留亏 公示価本	各		- 円/㎡	o O	[個別的要	[因] 個別	川的要因に変動	動はない。					

# 

令和 6年 7月 11日 提出

		基準地番	·号		提出	出先	所	属分科	会名	業者	者名	株式	会社中	中村総合	<b>含鑑定</b>			/C (/IC)			
	E	中央(県)	5	5-11	兵	車県	兵庫	県第3	分科会	会 氏	名	不動	)産鑑	定士	中村	増秀					
鑑定	2評価	額					5, 320	, 000, 0	00 P	9 1	m³当	たりの	の価格	i					7,00	0,000 P	¶∕m <sup>*</sup>
1	基本的	的事項																			
(1)	価格問	寺点	2	令和 6年	三7月 1	l日	(4)鑑5	定評価日	3		<del>-</del>	和 64	年 7月	1日	一路	[令和 <b>路線価</b> :		· · · ·	5, 3	20,000 F	
(2)	実地記	周査日	令	和 6年	6月 12	2日	(5) 価材	各の種类	頁		正常	価格			線		조種別 できる こうしん こうしん こうしん こうしん こうしん こうしん こうしん こうしん	7		任	<u> </u>
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価											1277				
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	)要旨																	
(1) #		在及び地番3 住居表示」等		神戸市中				7番69	外						②地積 (m³)	į (	760	)	9法	令上の規	制等
基準地	3形			の利用の	-	T _		地の利	用の	6接面	有道路	外状況	·兄 (*	7供給		\ 『な交通	角施設	ر ح		商業	
-0	0.112		,,,,, ,		, ,,,,,	状況							Ş	<b>処理施</b>	-	の状況				(80, 800) 防火	
			44		t. → 760		<del>-</del>	A-b	kaka	南東1	1m ====	诸 南		设状況						の他) 也区計画等	空
		不整形 1:1.5	所	診療所兼 1 B	₹事務	が建	ち並ぶ	舗ビルヤ	等 商	道	11111111	厄、田	2	水道ガス	J R三 170m	<b>/</b> 宮				(100, 697	
			S8F	1 B		業地	<b></b>							下水							
(2)	<b>①</b> 範	,进	東 2	20 m、	西 :	20 m.	南	0 m	、北	3	30 <b>m</b>	<b>2</b> ‡	票準的	使用	中高層	店舗地					
近隣地域	3標	準的画地の刑	形状等		約	17.0			約		.0 r	n,	規模		580	m²程/	度、	形状			
地 域	4地	域的特性	特記	祝関綺 域	製浴道都 かいいいい かいいい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい か	5 巾	見形列式	世 街	1	1 m市	旭		交通	J R 170m	三ノ宮駒	沢南		法令		業(100,69 防火	
			事項					路					施設				:	規制	爿	也区計画等	ř
		域要因の 来予測	県下随- 価は回復				アセンタ	一街の	アー	ケード	入口	付近に	所在	し、新	型コロ	ナの行動	動規制	解除に	よりに	中心商業均	也の地
(3) 指	· 号有効	使用の判定	中高層品	5舗地									(4)	対象基	準地の	形状					-2.0
		価の手法	取引事		<b></b> 比	,準価格	 }		7,	200, 00	00 F		۱.	個別的		二方	路				+2.0
	の適用		収益還	元法	収	益価格	<u> </u>		6,	130, 00	00 F										
			原価法		積	算価格	<u> </u>			/	F	¶∕mឺ									
			開発法		開	発法に	よる個	插格		/	F	¶∕mឺ									
(6) ਜ	市場の	特性	一つ中規模	莫資本の 余され地	事業者 価は回	のほか 復基調	4全国風	誤開の大	:規模	資本ま	で様	々でま	5る。	コロナ	禍におり	ハてはカ	地価の	下落が	ほられ	世縁、商圏 ιたが、行 ら強く、=	<b>亍動規</b>
Ī	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	事例及で	バ同一需 新業地に	給圏内	の類似は重視	↓地域等 ∄される	いた存す べきて	`る事 `ある	例を収 が、一	集し ·部想	、これ 定事項	に基質を含	づく比 みその	準価格に	は信頼( 七準価)	性の高 格に劣	いもの る。以	)と思料	地の隣接5 外される。 念頭に周辺	収益
(8)		① ■代表標		標準地		時 点		票準化	1	也域要		別的	<b>⑥</b> 対	<b>才象基</b> 準	É tuh		街路		. 0 地	街路	0.0
公示価格を	見価集格	標準地番号	*** == ++	ь -	_	修正	衤	甫正		因の比	_	因の	$\sigma$	規準値	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	標準化補正	交通		.0 地域要因	交通	0.0
価格し	<u>-</u>		神戸中	央 5-	Б				#	蛟	П	校		(円/۱	T1) =/\	補正	環境 画地		. 0 因	環境 行政	0.0
æ 1	=	公示価格 6,6	550, 000	円/m		105. 3	-	$\frac{100}{100}$ ]	l _—	$\frac{100}{100}$	l —	100 ]		7, 000,	000		行政 その他		. 0	その他	0.0
(9)						時 点		票準化	<u>(4</u> )批	地域要	⑤個	別的	<b>⑥対</b>	<b>才象基</b> 準	<b>生地</b>		街路		地	街路	
指定基準地	jv Š			_		修正	_	甫正	因	の比	要	因の		)比準個	格 内	標準化補正	交通	į	域要因	交通	
基準	D 食								較	ξ	比	較		(円/۱	ni) 訳	補正	環境 画地		因	環境 行政	
地言	讨	前年指定基	基準地の(		<u> </u>	100	_]	100	_	100	[	]					行政	Ţ		その他	
		①-1対象基準	生地の 冷	円╱m 計	1	100	L	J	[— #	」 设的要因		100 新刑 -	177	にトス	行動生田		<b>その他</b> 全され		riz Wi	新業地は、	二台
(10)		継続	新規					3	כניו ב	KH13 K					等の期待						— <u>ii</u>
対象を	まら 原の	前年標準価		6, 450,			=_ <i>μ</i> ι⊾	価 変	Figh 6.5	4 <del></del>				/dia	a / / /	r)-11:	mu >	ш <b>~</b> ",		\$r+1*/↓* - `	k 10
基準 信	集検 計	①-2基準地点)であるは	場合の検	討		当寺と	可一地	格形成	[地均	【要因]		二宮セ 新型ニ	コロナ	一街の の行動	人口付達 制限解	近に位け 余によ	直し、 り人通	県下随りは回	!一のഊ  復傾	終華街では 句にある。	カり、
対象基準地の前	各	■代表標準 標準地番号		<b>標準地</b> 神戸中央		5 -	- 5	格形成要因 動状況			_										
前力	ייל	公示価格			550, 000			0	[個別	<b> 的要</b> 因	]]	隣地買	買収に	より、	間口がか	広がって	た。				
	Ī	②変動率	年間 -	+8. 5 <b>%</b>	半年間		5.3%														

## 鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 11日 提出 中央(県) <u>5 - 12 **宅地-1**</u>

		基準地番	号		提	出先	所	所属分科会名			者名	増井	不動	産鑑定	事務所							
	ı	中央(県)		5 <b>−</b> 12	兵	庫県	兵	車第3タ	分科会	<b>B</b>	<b></b> 名	不重	力産鑑	监定士	増井	中亜希	哉					
鑑に	と評価	額	274,000,000 円 1㎡当たりの価格																800	, 000	円/㎡	
1	基本	的事項																				
(1)	価格	寺点	4	令和 6年	7月:	1日	(4) 鑑	定評価	日	令和 6年 7月 3日							令和 6年 1月] 路線価又は倍率			620	), 000	円/m <sup>*</sup> 倍
(2)	実地記	調査日	令	和 6年	6月 14	4日	(5) 価	格の種類	類		正常	価格			線価		音率種別					10
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	としての	鑑定評	定評価																
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																		
(1)	_	f在及び地番st 住居表示」等		神戸市中		多聞通 3 3 - 1 6	3番1			②地 (㎡)		, 3	) (9	⑨法令上の規制								
基準地	3形			の利用の		<b>⑤周</b> 道		地の利	用の	⑥接页	面道路	の状	況	⑦供給			交通施設	設との	,	(	0)	
						状況								処理施 設状況						(80, 800) 防火		
							<b>-</b>	- 44	- 7 be	x 北東20m市道								_	-	(その他) (100, 80		
		1:1		事務所 11F1	В		レが多	店舗、事務 多い駅前商		TONE STATE OF THE				水道 ガス 下水	神戸高速高速神戸近接			7	(100		100, 00	,0)
(2) ①範囲			東	60 <b>m、</b> ፱	<del>-</del>	30 m、南 40 m、					30 m	(2) t	<b>迺淮</b> 台	的使用	直層は	全計	舗兼事務所地					
		:四 『準的画地の <del>』</del>		間口:		18. 0	奥行									<b>t</b> 1=	ほぼ正方形					
近隣地域	_	域的特性	特記	特にな		10.0		往	2	0 m #			規模交通	-tt		0 <b>㎡程度、</b> i速神戸駅近					(100,	800)
域	ب.	3496月371寸1王		1 1 1 1										接				/Д  1		防火		
			事項	1				路	1				施設					規制	İ			
	(5)地	は要因の 子来予測	中高層の	の事務所 る。利便	、店舗性高く	等が建幅広い	ち並ん用途	が商業均で需要が	地域で	地域で	地域で、地域で、地域で、地域では、地域では、地域では、地域では、地域では、地域で	要因に	と大き	きな変化 頂向で推	はない 移する		今後神 と予測 :い	戸駅前	前再整	:備計	画の近	<b>生</b> 捗が期
(3) 最有効使用の判定		高層店舗							(4)	対象基 個別的		, ,,										
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法 比準価格					818,000 円/㎡						但加的	安囚								
·	/	,	収益還:	収益価格				757,000 円/㎡ / 円/㎡														
			原価法			積算価格 					P	Î										
			開発法		開発法による価格 / 円/㎡										1							
(6) ī	市場の	)特性	同一需線 店舗、導 している	給圏は中 事務所等 る。中心	高層の の商業 価格帯	事務所 施設を は規模	ビル、 企画 によ	店舗等する事業の様々で	等の建 業者等 で、取	築が可 である 引自体	が、に個	神戸市 景気回 別性が	市中が 回復、 が強く	や区の商 人流回 、把握す	i業地域  復を受  ること	であ け、 は困	がある。典型的需 、取引市場にお 「困難である。			要者は貸本力 ける需給は堅	本力をは堅調	と有して 間に推移
į	・検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	な価格で対的信頼	各は典型 である。 頭性が劣 面公示標	収益価 る。し	i格は収 たがっ	益力にて比	こ着目し 準価格カ	ンた理 が最も	論的個 説得力	F格で Jがあ	あるかるもの	が、想 ひと半	見定した 判断して	:建物や 、比準	♪賃貸 『価格	計画等 を標準	に推え	官部分	が多	く、資	予料の相
(8) 公示価	現集は価格	① 二代表標標準地番号  公示価格	<b>準地</b> 神戸中	<b>■標準</b> 5 -		)時 信 修 正	-	標準化 補正	B	也域要 因の比 竣	要	別的 因の 較		対象基準の規準(の円/	格	7万尺 神	街 交 環	路通境	0. 0 0. 0 0. 0	地域要因	街路 交通 環境	<u>₹</u> -3.0
格を	L -	Λ = / <del>π+</del> / <sub>2</sub>				100.0	7						_			Ï		地	0.0	_	行政	女 -10.0
رے	,		98, 000	円/m	.   -	103. 2	-   -	100		100 89. 9	T	00 ]	'	801,	000		行 その	政 他	0. 0 0. 0		その他	也 0.0
(9) += -	٨,	① 指定基準	地番号		2	時点		標準化	_	域要	_	別的		対象基準 の比準値	<b>基地</b>	7) 楞	街	路	0.0		街路	
指定基準地	ب ب کا د	Е	中央(県)	) 5-:	2	修正	;	補正	<b>五</b>	の比		因の 較		の比単に		7   標 7   4	交流	通 境	0.0	域要用	交通	值 −2.0 € +102.0
李 4	角				_		_							(1.1)	-	T T	-	地	0.0		行政	
吧。	il	前年指定基		価格 円/m		107. 3	-	100		100 66. 6		00 ]		799,	000			政	0.0		その化	也 0.0
		①-1対象基準					L	100 ]	,	验的要因			 は回復	夏傾向に	あり、	店舗	その ・事務		0.0	とす	る商業	*地の需
(10)		継続	新規					3	_ ,,,	,				推移し			1.103	// · · · · ·	_ , _	<b>C</b> /	D 1⊨171	C+ L + +
対分	年らの	前年標準価			000円/			価 変														
基準	集検討	①-2基準地が 点) である <sup>は</sup>			長標準均	也等と同	司一地	格財成況	[地域	【要因]				後の商業地域である。現状地域要因に特段の変動はな ₱戸駅前再整備計画の進捗が期待される。						ないが、		
+ 1	年票集画洛等からの検討		_	標準地	<u>b</u>			格形成要因		行1安1甲尸队刖							Ü					
前が	<del>ゔ</del> か	標準地番号 公示価格	夂			<b>                                    </b>				<b>固別的要因</b> 〕 個別的要因に変動				団に変動	はない	١.						
		0.1		+6.0%	円/㎡   O																	
		シハツエ		J. V / J	. 1.15	•	, ,															

## 鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 10日 提出

						中犬(泉)	5 <b>—</b> 13	七地一
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 <b>-</b> 13	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 多田 敏章	돌 크		
鑑定評価額			18,800,000 円	1 m 当	たりの価格		280, 000	円/㎡

	_					<u></u>															
鑑定		額 的事項				18,	, 800, 0	000 F	9 1	m <sup>3</sup> 当た	<u>-</u> りの	)価格							280	), 000 P	¶∕m¹
	医本品 西格氏		3 1 FI (	<b>/1) 継</b> 点	と評価も			—————————————————————————————————————	ਜਿ 6 <b>ਰ</b>	F. 7日	3 FI	(6)	[令和	6年	1月]		215,000 円之				
				令和 6年 7月						令和 6年 7月 3日 路						i又は				行	_
(2) 될	€地訂	調査日	台	分和 6年 6月	14日 (	5) 価格	各の種類	镇		正常価	i格			備	倍	率種別	IJ				
		評価の条件		としての鑑定	評価																
		評価額の決定			- 11 最滿 5	7-0	1.0.0	νī.						<b>⊘</b> ₩£	<b>.</b>	C	.7	Τ,		令上の規	生工生
(1) 基 準		f在及び地番st 「住居表示」等		神戸市中央国 「八雲通5-			1 2 U <sub>1</sub>	畓						②地積 (m³)	U	57	)	,利寺			
準地	3形	状	<b>④敷地</b> (	の利用の現況	元 ⑤周辺		地の利	用の ⑥接面道路の状況 ⑦					7供給	通施記	ひとの			近商 (80, 300)	`		
					状況	<b>大</b> 况								接近	況				準防	'	
			店舗兼信	 Are:	友種 /		店舗が	, 串	北東7.	. 5m市道			<b>2状況</b> k道	阪急春	口服岩	<b>*</b>			(その	)他) (90, 300)	)
1:3.5		西舗飛行 S 4	土七			産舗が業地域					ナ		火忌香             	日判以	≞				,		
											$\perp$	$\perp$									
(2) ①範囲				30 m、西	30 m、 F		15 m	•		40 m ②標準			使用	中低層		-		• ) =		1	
解	_	準的画地の刑		間口 約 特にない	4.5 n	4.5 m、 奥行			15. '. 5 m	.0 <b>m、</b> 市道		規模	际刍豸					状 ほぼ長方形 近商(90,300			10)
域	(4)地	<b>息域的特性</b>	特記				街	1			,	交通	が 400m				法令		~	準防	
			事項				路	ŕ				施設	ļ		規制	 					
		!域要因の  来予測		吉舗等が連た 要因は安定的				 のと予i	<u></u> 則する	。な	ー お、需	要、	供給	 iともに『	— 限定的						
(3) 最	:有効	使用の判定	中低層原	吉舗兼住宅地	1								対象基準	-	ない	`					
		価の手法	取引事	例比較法	比準価格		288,000 円/㎡					1	固別的要	要因							
כט	適用	l	収益還	元法		215,000 円/㎡															
			原価法		積算価格	西格 / 円/㎡															
(a) ±		4- <b>4-</b> £si	開発法		開発法に				/ TE		∕ m <sup>2</sup>			loor) .	. — _			le .lei	- (-)-		Table Ld.
(6) 市	場の	)特性	域である	給圏は阪急電 る。需要者は 取引規模や価	[同一需給]	圏内に	.地縁性	生をも	つ事業	者が多	· 1/2	都心語	部の周辺	辺地域`	では住	宅移	行等が	諸都に見受	る市に をけら	.存する内 れ、需要	商業地 要は根
		i格の調整 E及び鑑定	神戸市中		・や離れたディー・ アード海	商業地	業地域であり、投資目的の純然たる収益物件は少な 格を標準に、収益価格を関連付け、標準地及び指定								く、自	用ま	たは自	用兼	年用目	ーーー 的の建物	のがほ 悪党証
評		の決定の	価額を」	とある。 よつ 上記の通り決	:定した。	川竹で	保牛に	-、収	11111111111111111111111111111111111111	を庚圧	:14 17	、 1示∸	<b>手地</b> /X C	J'11 IE 2	<b>玄牛</b> 地	107-ші	俗とい	/1天口:	] C 15E	i まん、 *	监化计
(8)	- 1	① □代表標	<b>製準地</b>	標準地	②時 点	_	標準化	_	地域要	⑤個別	川的		象基準:	地	標	街		0.0	地	街路	+1.0
公示価格を	格	標準地番号	神戸中:	央 5-12	修正	補	匪		因の比 較	要因比較			·規準価 (円/m <sup>i</sup>	[^]	標準化補正	交 環		0.0	女	交通 環境	+3. 0 -16. 0
価格を		1-1-1-	<b>作り</b> ・コー	大 0 12						_	_	-	(口/ 111	1/	正	画		0.0		<sup>環境</sup> 行政	
æ 1.		公示価格 2	265, 000	円/㎡	102. 4		100	_	100 96. 1	100			282, 0	000		行 その		0.0		その他	0.0
(9)	+	① 指定基準			2時 点		標準化	+	地域要	⑤個別		6対	象基準:	地	標	街				街路	+5. 0
指定基準地からの検討	,		中央(県)	) 5-15	修正	_	誰	因	の比	要因	団の	の	比準価	格内	標準化補	交	通	0. 0 0. 0 0. 0	域要	交通	+3.0
基の準検	į	-	F.A. (26)	/ 0 10	<del> </del>			較	ξ	比較	<b>芝</b>	-	(円/mi	ĵ)   ≣∇	補正	環画		0.0		環境 行政	+34. 0 +5. 0
地 討		前年指定基			[ 104.4 ]	- I <sub>-</sub>	100		100	[ 100			281, 0	000		行	政	0.0		その他	0.0
		①-1対象基準			100	[ 1	100 ]	1	152.2] <b>设的要因</b>			lan ø i			ひ継行	その		0.0	<u> </u>	紫州の記	
(10)		継続	新規				3	L 193	加女区				の再開発事業等の進行により、中央区の商業地の商況は 価は総じて上昇基調となっている。								
対 年象 標	らの	前年標準価格 1-2基準地加		267,000 F	円/㎡ 隼地等と同	I +Jh	価 変	変動「小屋五四」、小屋の石板でよる					m.4-me	エルテ 赤毛	6l. →. <i>F</i> -	7	L 2 4	, and 122	3124	=1 = <del>4</del> <1 ×	
基準準備	検討	点) である	場合の検	討	⊱地守C미	— IU	価格 形成 況	馴[ <b>地域要因</b> ] 地域の価格形成∃ 犬 兄					70000000000000000000000000000000000000	囚に変	勘を与	・んる	よりな	、安区	114代	·(C/L()	
対象基準地の前年標準価格等か			೬地	標準地	_		要 因						) w <del>aller</del> et l	. 1. 2							
前か		公示価格	各		円/㎡		[個別的要因]   個別的要因に変動はない。														

+4.9% 半年間

%

②変動率 年間

### 鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 8日 提出

_											•								(県)	5 <b>—</b> 14	. !	宅地-1			
		基準地番	·号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	有限:	会社し	げみこ	プレー	ザル	オフィス	ζ							
	t	中央(県)	Ę	5-14	兵庫	<b></b>	兵庫	県第3	分科会	<b>E</b>	名	不動	産鑑	定士	小木	林照	幸								
	評価						1,030	, 000, 0	00 F	1	l㎡当	たりσ	)価格						;	3, 000, 00	00	円/m <sup>²</sup>			
1 ;	基本的	的事項													(0)										
(1) (	西格田	<b>寺点</b>	4	令和 6年	5 7月 1	日	(4) 鑑5	定評価日	3		令	和 6年	手 7月	3日	(6)路		予和 6年 <b>線価マけ</b>			2, 150, 0		<u>円/m̄</u> 倍			
(2) §	実地記	調査日	令	和 6年	6月 24	日	(5) 価相	各の種類	頁		正常価格				線価	路線価又は倍率 倍率種別					1	П			
(3)	監定言	評価の条件	更地と	としての	鑑定評値	<b>西</b>											14 1 127	•							
2	艦定割	評価額の決定	の理由の	)要旨																					
(1)		在及び地番		神戸市中				11番	2 0						②地		3	42	(	9法令上の規					
基準地		住居表示」等			<b>●</b> 1-1			III O TII	П Ф	@++-	— \ <del>-</del> \- \-	יי וו היי	- A	€ \T. \\ \	(m		(	( )			商業				
地	③形	狄	(4) 敷地(	の利用の	)現况	5)周1 状況	辺の土	地の利	6)接口	⑥接面道路の状況			②供給 処理施		<ul><li>⑧主要な交通</li><li>接近の状況</li></ul>			)	(80	"未 , 800 5火	)				
													Ī	<b>殳状況</b>						(その他					
		台形 1.5:1	店舗	1 D		中高層	量店舗	ビル等	が	北東2	2m市i	道、背面		<b>火道</b>	J R = 110m	元町					, 800	))			
		1. 5.1	S9F	I D		地域	並ぶ駅前の商業							ガス下水											
(2) ①範囲		東	40 m, Ē	<b>F</b> 7	0 m.	<del></del>	00.55	-IV		30 m	②+ <del>1</del> =	事准的	使用	中高層店舗地											
	-	3四    準的画地の		間口		20. 0					30 m 5.0 n		規模	使用			<sup>빼地</sup> ㎡程度、	<b></b>							
近隣地域	-	过域的特性	特記	特にな				街街	2	2 m#			交通	JЯ	元町駅			法令	İ	商業(1	00, 8	00)			
琙	·	3-90 F 3 F 3 F 3		i 										110m					1	(V.	火				
			事項	 				路					施設					規制	J						
⑤地域要因の 将来予測			中高層原取引市場	店舗ビル 場におけ	を中心る需給に	とする は安定	駅前の 的で、	)商業地 地価は	1域で	ある。 上昇傾	コロ	ナ後の て推移	) 人流 (する	回復、 と予測	観光零する。	<b>子流</b> 。	入増を受	け、雨	節況に	は回復傾	向に	あり、			
(3) 振	占分	使用の判定	中高層后	下舗 地									(4)	対象基	進地 <i>σ</i>	, .	二方路					+3.0			
		価の手法		例比較法	ŧ Hr.ž	準価格			3.	080. 0					要因		形状			0.0					
	適用		収益還元法			- III II 益価格				510,000 円/㎡															
			原価法		積	算価格				/	P	9/m²													
			開発法		開	発法に	よる個	格		/	Р	9/m²													
(6) 市	「場の	)特性	法人や終	圣営者の てきたが	外、広	域的に 症法上	事業居 5類移	展開を行 8行後は	う投 市場	資家等 におい	も見. ても	込まれ 需給は	る。安定	新型コ 化、地	ロナウ 価はJ	7イ <i>/</i> :昇1	需要者 ルス感染 頃向で推 ある。	症下で	では足	F舗賃貸	票給	の緩和			
· 評	検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	取引事例	列を多数	収集し、	、実証 め収益	的なは 価格の	<ul><li>準価格</li><li>利付付</li><li>利付</li><li>利付</li><li>利付</li><li>利付</li><li>利付</li><li>利付</li><li>利付</li><li>利付</li><li>利付</li><li>利付</li><li>利付</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li>利益</li><li></li></ul>	を試	算し得 性はや	た。	一方、 る。よ	個別って	性等に 市場	より規の実勢	範が	かうえ実 生のある 支映した 通り決定	賃貸事 比進信	事例 カ	シルカレハ	ヨカ	利回			
(8)	·-	① □代表標	摩準地	標準均	地 ②	時 点	3#	票準化	<b>4</b> H	地域要	⑤個	別的		象基準	地	7)	標 街	路	0.0	地	街路	-1.0			
公示価格をした	協協	標準地番号	神戸中	央 5-		修正	<b>*</b>	甫正	重	国の比		因の 較		規準価 (円/r		<b>ク</b> 内 訳	1L	通	0.0	女	交通 環境	-3. 0 +41. 0			
他 し			147 中:	大 0-					#.	х	Ш	,#X		(П/ 1	11)		補 環 正 画		0. 0		<sup>限現</sup> 行政	-5. C			
2 13	-	公示価格 3.6	540,000	円/m	.	103. 0 100	-   -	$\frac{100}{100}$	_	100 28.6		00		3,000,	000			政	0.0	_	の他	0.0			
(9)		① 指定基準				時 点		票準化	_	域要		別的	⊕\$ <del>\</del>	象基準	E th		その 標 街		0.0		街路	0.0			
指定基準地	`		中央(県)	) 5-		修正		甫正	_	の比	要	因の	σ	比準価	格 (	⑦ <b>内</b>	標 準 化 補 環		0. 0	4 <del>=1:</del>	交通	-4.0			
基度	)		下大 (东)	, 5	'				較		比	.較		(円/r	n¹)		<b>—</b>	境 地	0.0		環境 行政	+1.0			
地言	Ì	前年指定基				103. 3	- 1 -	100		100		3.0]		2, 990,	000		行	_	0. 0	_	の他	0.0			
		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	730, 000 #######	円/m =	ī	100	[	100 ]	1	97. 0 ]		見与な				4. A.A.	そのの場合の		0.0		ケュ	コポルト			
(10)		①-1対象基準 ■継続	単地の検 ■新規					3		的要因		京気は 回復傾 ている	[向、]	景況は	哈高 回復何	等守(負向)	の影響は こあり、	人口に	よ概れ	は、観光は増加傾		込数は 推移し			
対年	らの	前年標準価			000円/			価 変																	
対象基準地の前の対象を	検討	①-2基準地が点) である <sup>は</sup>	が共通地 場合の検	点(代表 討	<b>長標準地</b>	等と同	一地	格形成況	[地域	要因]	1	傾向が				ぶ駅前の おける需									
一地の単の	, p)	一代表標準	≛地	標準均	<u>t</u>			成要因				ある。													
前が	`	標準地番号 公示価格	各			- 円∕mೆ				<b>固別的要因</b> ] 個別的				に変動	٥,										
		②変動率	年間	+5. 3 %	半年間		%	1																	

# 

令和 6年 7月 11日 提出

		基準地番	<del></del>		提出先			所属分科会名				株式	会社中	中村総合	含鑑定			一大(	(517)	5 — 15		; ru-1		
	1	中央(県)	5	5-15	兵原	車県	兵庫	県第3	分科会	A F	氏名	不重	力産鑑:	定士	中村 増秀									
鑑定	評価	額					177	7, 000,	000 <b>F</b>	9	1 m³≝	たりの	の価格	i						428,000 円/㎡				
1	基本區	的事項																	?					
(1)	価格田	寺点	2	令和 6年	7月 1	. 日	(4)鑑:	定評価	日		f	6和 6	年 7月	1日	一路		ロ 6年 <b>西又は</b> ・			330, 00	00 円			
(2)	実地詞	周査日	令	和 6年	6月 12	2日	(5) 価	格の種	類	正常価格						倍	率種別							
(3)	濫定詞	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価																		
		評価額の決定												I	②地積	.								
(1) 基	-	「在及び地番」 「住居表示」等		神戸市中 「橘通 4			丁目 2	番11	外							<b>[</b> (	4	14		法令上	の規制	制等		
基準地	3形	·····································	4敷地(	の利用の	現況	記 ⑤周辺の土地の利用 状況				用の  ⑥接面道路の状況  ⑦供給					8主要	な交	通施記	ひとの	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·					
														<b>処理施</b> 設状況						防	400) 火			
1:2.5			店舗兼	共同住宅	<u> </u>	中高	層の店	舗兼共	- 同	南西27m国道				水道 ガス	神戸高	速高	 速高速神戸			その他) (100	400)			
			RC7			住宅業地		等が建ち並ぶ商						ガス 下水	300m	,								
											1													
(2)	① <b>氧</b>	-		30 <b>m、</b> ፟፟	_	0 m,			n、北		60 m		標準的	使用	中高層					A 1				
近隣地域	_	準的画地の刑		間口 :	• •	13. 0	m,	奥行	2	7 m	0.0 <b>r</b> 国省	n.	規模	<b>₩</b> =			涅度、		i	ぼ長方形 近商(10		n)		
域	4)地	!域的特性	特記	131-0				往	f -	,			交通	刊 300m	高速高速	<b>墨</b> 伊力	一駅四	法令	Ì	防防		0)		
			事項					路	各				施設					規制	J					
	⑤ 地 将	!域要因の !来予測	国道沿り施設に対	いに中高 丘く生活	層の店 利便性	舗兼井に優れ	同住宅	と等が発 とから記	建ち並 需要は	ぶ商業 底堅く	<b>Ě地域</b>	であり	)、当 や た た た た た た た	面の間 昇傾向	現状の認	まま もの。	推移す と予測	るものする。	りと予	測する。	駅や	·商業		
(3) 最	有效	使用の判定	中高層區	5舗兼共	同住宅	地							(4)	対象基	準地の	ない	\							
		価の手法	取引事件	列比較法	比	比準価格				440, (	000 <b>F</b>	円/mi	1	個別的	要因									
σ.	適用		収益還	元法	収	収益価格				349,000 円/㎡														
						積算価格				/ 円/m <sup>*</sup>														
			開発法		よる値			/		∄∕mُ														
(6) †	場の	特性	同一需約需要者に けられ、	合圏はJ は同一需 需要は	R東海 給圏内 根強い	道本線 に地線 。取引	<sup>艮</sup> 、神戸 性をも  規模や	ョ市営力 いつ事業 や価格を	也下鉄 業者が 帯はま	山手総 多い。 ちま <sup>た</sup>	泉等の 都心 っであ	沿線で部の原	で、概 問辺地 特要の	ね神戸 域での 中心と	市及び限規模の認 規模の認 なる価格	反神間 まとる 各帯に	間諸都 まった は見い	市に有 画地に だせた	字する は共同 よい状	商業地域 住宅移行 況である	<b>ぱ</b> であ 分等が ら。	oる。 以見受		
(7) 訪	<b>大算</b> 価	 i格の調整	駅に近い	\中高層	の店舗	兼共同	]住宅等	主宅等が建ち並る			地域で	あり、	一部	に投資	目的の場	又益生			ナられ	 るが、∃	-地価	i格に		
· 部	検証 呼価額	及び鑑定 の決定の	見合う貨を標準と	<b>賃料水準</b>	が形成	されて	いない	ヽためり	<b>又益価</b>	格は低	&位に	試算さ	された	。よっ	て、代表	表標:	準地か	らの権	食討を	踏まえ、	比準	価格		
(8)	曲	① ■代表標	進地	標準地	th ②	)時 点	③標準化 ②			也域要	(E)/(E	別的	<u>С</u>	<b> </b> 象基準	≣ łuh	梅	街		0.0	地 往	路	-1. 0		
	見価	標準地番号	₹ <b>∓</b> ⊁Β	1  ホート	ے ک	修正		深平心 補正	_	因の比	_	因の		規準個		標準化補	交		0.0	+ <del>=1:</del>	逐通	-2.0		
公示価格を	- 10		神戸中	央 5-	13				車	珓	比	<b>Ú</b> 較		(円/r	n <sup>i</sup> ) 訳	補正	環					+22.0		
を f.	-	公示価格			[	102.0	]	100		100		100	]	400	000		画 行		0.0	1 その	f政 D他	-5. 0 0. 0		
(0)		4	172,000	円/m		100		100	] [ 1	12. 4	] 1	100		428,	000		その	他	0.0					
(9) 指 カ	`	① 指定基準	地番号		2	)時 点 修 正		標準化 補正	_	域要	_	別的		†象基準 ○比準価	F. 枚 (7)	標準化補	街 交			地 往 域 <del>7</del>	ī路 ē通			
指定基準地				_		19 II	'	ım.11	較		_	之較		(円/r	n) 内 n) 訳	化補	環			安	環境			
準機地言	) t	前年指定基	ま進地の(	<b>而格</b>	Г		1	100		100	Г	1	1			正	画 行	_		育 その	政			
			_ ,	円/m	i -	100			] [		] -	100					1) その			~ 0	71112			
		①-1対象基準							[一般	的要														
(10) 対 st	E '6	■継続 前年標準価 <sup>2</sup>	──新規 格		000円/	∕ m <sup>‡</sup>		3				11112121												
象档基组	原検討	①-2基準地力	14保学画情 410,000 →2基準地が共通地点(代表標準) )である場合の検討				司一地	価数料	[地域	要因		特に均	也域要	因の変	動はない	, \ <sub>0</sub>								
準備地格	討	一代表標準	_	ऒ ──標準地	<u>b</u>	● 17 III 価変 悪準地等と同一地 格動[: 形状況 成要 - 因 因				è														
対象基準地の前	Ť	標準地番号	₽.			- 		因の	[個別	的要	因]	個別的	勺要因	に変動	はない。									
		公示価格 ②変動率		+4. 4 %	半年間	円/r 引	n %																	