

鑑定評価書（令和5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, 13,500,000 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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 165,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 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 (Low-rise residential), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison 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 justification), (8) 公示価格とした (Public price table), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review).

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社山本総合鑑定. Values include 兵庫（県）, 兵庫, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山本幸生.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 25,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 210,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 165,000 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.

鑑定評価書（令和 5 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）, -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, 20,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 157,000 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 5 年 1 月] 路線価又は倍率, 125,000 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 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 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of 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 justification), (8) 公示価格 (Public price), (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 year's prices).

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） - 5	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	69,000,000 円	1㎡当たりの価格	217,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月6日	(6) 路線価又は倍率	[令和5年1月]	170,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月21日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市兵庫区切戸町8番13 「切戸町8-10」				②地積 (㎡)	318	⑨法令上の規制等	準工 (60,300) 準防 (その他) (80,300)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	神戸市営地下鉄中央市場前 400m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 50m、南 50m、北 50m				②標準的使用	高層共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0m、奥行 約 27.0m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 20m市道		
	⑤地域要因の将来予測	共同住宅を中心に店舗等が混在する地域であり、周辺では築古建物の取壊し及びマンション建築が見られる。生活利便性が良好であることからマンション素地の需要は堅調であり、今後もこの傾向が継続すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	高層共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	222,000 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	204,000 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は神戸市兵庫区及び隣接区におけるJR山陽本線、神戸市営地下鉄線、神戸高速鉄道線沿線で、マンションが立地し得る圏域と判定した。需要者の中心は中堅のマンション開発業者等であると考えられる。当該地域は地勢及び道路条件が良好で、商業施設への接近性にも優れるなど利便性が向上し、マンション用地の需要が依然として底堅い。画地規模等により取引の個性が強く、需要の中心価格帯は見出しにくい状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主な需要者はマンション開発業者と考えられるが、係る需要者は類似不動産の成約価格及び投資採算性に着目して取引の意思決定を行うものと思料する。本件では市場性を反映した比準価格及び投資採算性の観点から算出する開発法による価格が試算されたが、開発法は試算過程において想定要素を多数含むため相対的信頼性が若干劣る。したがって比準価格を重視し、開発法による価格を比較考査し、標準地及び指定基準地からの検討も踏まえ鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	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 -2.0 交通 0.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸兵庫 -13	[100.6] 100	100 [100]	100 [88.2]	[100] 100	217,000					
(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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.0 交通 0.0 環境 +30.0 行政 -5.0 その他 0.0
	兵庫（県） - 6	[102.0] 100	100 [101.0]	100 [117.3]	[100] 100	217,000					
(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価格変動要因		[一般的要因] 兵庫区の人口は概ね横ばい、高齢化率は減少傾向で推移し、年間新設住宅着工戸数は増加している。住宅地の需要は総じて堅調である。							
	■継続 □新規 前年標準価格 211,000 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		[地域要因] 近隣地域内でマンション建築中である。地域要因に大きな変化は認められない。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -	②変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	公示価格 円/㎡	年間 +2.8%	半年間 %								

鑑定評価書（令和5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. Row 1: 兵庫（県）, 兵庫, 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, 49,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 257,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 200,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10) and multiple columns for details like location, area, usage, and price determination factors.

鑑定評価書（令和 5 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） 5-1, 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, 54,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 445,000 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 5 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 reasoning table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社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	105,000,000 円	1㎡当たりの価格	397,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	310,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月27日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市兵庫区羽坂通2丁目1番28外「羽坂通2-1-23」				②地積 (㎡)	264	⑨法令上の規制等							
	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	特記事項	特にない。		街路	30m市道	交通施設	J R兵庫 400m	法令規制	商業 (100,500) 防火
	⑤地域要因の将来予測	中高層の店舗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	400,000 円/㎡			(6) 市場の特性	同一需給圏はJ R山陽本線沿線等で神戸市兵庫区及び周辺区に存する普通商業地域である。需要者は地元企業等が中心であり、外部からの転入は少ない。事業用地としての需要は幹線道路を中心に見られるようになっている。マンション需要が下支えしている。取引は供給が少なく、需要が上回る。画地規模にバラツキがあるために中心となる価格帯はつかみにくい。数千万円規模から1億円程度である。								
	収益還元法	収益価格	320,000 円/㎡												
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(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	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	
	公示価格	[102.3] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100	397,000	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
(10) 対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	[一般的要因] 金利と税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	382,000 円/㎡			[地域要因]	兵庫区の人口は昨年より横ばい、世帯数は微増。10年前より人口は増加している。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	+3.9%	半年間	+2.3%											

鑑定評価書（令和5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, 23,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 255,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 200,000 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, (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) 年標準価格等の前年標準価格の検討.

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） 5-4	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	70,500,000 円	1㎡当たりの価格	344,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月6日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[令和5年1月]	270,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月21日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市兵庫区浜崎通3番9外「浜崎通3-21」				②地積 (㎡)	205	⑨法令上の規制等	近商 (80,400) 防火 (その他) (100,400)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	J R兵庫 170m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 40 m、南 20 m、北 0 m				②標準的使用	中層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記 事項	特にない	街路 1.5 m市道	交通 施設 J R兵庫駅南東 170m	法令 規制 近商 (100,400) 防火	
	⑤地域要因の将来予測	店舗、事務所、共同住宅等が建ち並ぶ駅前の商業地域であり、周辺環境に大きな変化は認められない。立地条件が優れるためマンション素地の需要も堅調であり、今後もこの傾向が継続すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	354,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	283,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は兵庫区及び隣接区内に位置する駅徒歩圏の商業地域である。需要者は同一需給圏内の事業者等のほか、圏外からの需要も見込まれる。兵庫区中南部市街地の商業地は、都心部への接近性・利便性に優れていることからマンション用地に対する需要も堅調である。なお、画地規模や需要者の属性等により取引の個性が強く、需要の中心価格帯は見出しにくい状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は低層階を店舗又は事務所、上層階を住戸とする建物を標準的使用とする地域である。比準価格は代替性を有する複数の取引事例から算定されており、市場の実勢を反映した価格が得られた。一方、収益価格は最有効使用の賃貸建物を想定して求めた理論的な価格であるが、想定要素を多数含むため相対的信頼性はやや劣る。したがって、本件では比準価格を重視するとともに収益価格を斟酌し、代表標準地からの検討も踏まえて鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -3.0 環境 +12.0 行政 +5.0 その他 0.0	
	標準地番号 神戸兵庫 5-2	公示価格 388,000 円/㎡	[102.3] / 100	100 / [100]	100 / [115.2]	[100] / 100	345,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	-	[] / 100	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		前年標準価格 330,000 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] 兵庫県の経済情勢は持ち直している。兵庫区の商業地は各主要駅の周辺を中心に総じて堅調である。	[地域要因] 利便性が高く人通りが多い駅前の商業地域である。地域要因に大きな変化は認められない。	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <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 +4.2 %	半年間 %									

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	143,000,000 円	1㎡当たりの価格	118,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	93,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月21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	工業 (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	J R兵庫 750m														
(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	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、周辺環境に大きな変化は認められない。市街地へのアクセスが良好な工業用地の需要は堅調であり、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 118,000 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を含む阪神間諸都市の臨海部に位置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。圏内における工業用地の需要は大型物流施設関連を中心に総じて堅調である。当該地域は国道及び高速道路へのアクセスが良好で、市街地への接近性にも優れることから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性性が強く、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	近隣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が非現実的であるため収益還元法は適用しなかった。同地域では自用目的の取引が中心であり、類似不動産の取引価格水準を指標として土地価格が形成されるものと思料する。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採用し、周辺地域の標準地からの検討も踏まえ、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	■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +2.0	交通 -2.0	環境 +8.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	神戸兵庫 9-1	[101.2] / 100	100 / [100]	100 / [108.0]	[100] / 100	118,000														
(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価格変動要因の形成要因		[一般的要因] 兵庫県の経済情勢は持ち直している。資源価格の上昇等の懸念があるものの、市街地に近い工業地の需要は堅調である。					[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。					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	前年標準価格	115,000 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		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		公示価格 円/㎡		②変動率		年間 +2.6 %	半年間 %					