別記様式第６

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29年 7月 7日　提出
中央（県）　－１　宅地-1

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
中央（県）　－1	兵庫県	兵庫第３分科会	氏名	不動産鑑定士　田中　浩　印

鑑定評価額	29,500,000 円	１㎡当たりの価格	236,000 円／㎡

1　基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	［平成 29年 1月］ 路線価又は倍率	185,000 円／㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30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	神戸市中央区宮本通６丁目４０４番「宮本通６－６－５」			②地積（㎡）	125（　）	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	２中専 (60,200) 準防 （その他） (60,160)
	1:1	住宅 W２	中、小規模の一般住宅が多い住宅地域	南4m市道	水道 ガス 下水	阪急春日野道 400m	

(2) 近隣地域	①範囲	東　40 m、西　30 m、南　20 m、北　20 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　11.0 m、奥行　約　11.0 m、規模　120 ㎡程度、形状　ほぼ正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 ４m市道	交通施設	阪急春日野道駅 北東 400m	法令規制 対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅が多い住宅地域で、当面の間はほぼ現状を維持するものと予測する。なお、交通利便性等により需要は底堅く、地価は緩やかな上昇傾向で推移するものと予測する。						

(3) 最有効使用の判定	低層住宅地	(4) 対象基準地の個別的要因	方位　+3.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　236,000 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、阪急電鉄神戸本線及び阪神電鉄本線並びにＪＲ東海道本線等の各沿線で、概ね神戸市の圏域に存する中小規模の住宅地域。需要者は神戸市内の居住者等が多く、外部からの転入者は比較的少ない。中心商業地である三宮地区等へのアクセスに優れる山手の住宅地域で、小規模戸建住宅に対する需要が底堅いことから、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。土地は１２０～１３０㎡で３０００万円前後が中心的価格帯となっている。		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅等自己使用目的の取引が中心的であり、中央区東部山手の住宅地域に存する代替性の強い取引事例により実証的な比準価格を試算し得た。一方、周辺にはアパート、ハイツ等の賃貸物件も見られるが、画地規模等の条件により、経済合理的な賃貸経営が成り立つ賃貸住宅等を想定することが困難であるため収益価格は試算しなかった。よって、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8) 公示価格を規準とした価格	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 神戸中央　－8	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	地域要因
	公示価格 232,000 円／㎡	[100.9]/100	100/[102.0]	100/[100]	[103.0]/100	236,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +1.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 230,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 景気は緩やかな回復基調が続いており、中央区の人口は増加傾向にある。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		［地域要因］ 中小規模一般住宅の多い中央区東部山手の住宅地域で、地域要因に特段の変動はなく、需要は比較的堅調である。
	②変動率　年間 +2.6 %　半年間 %		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29年 7月 5日　提出
中央（県）　－２　宅地-1

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
中央（県）　－2	兵庫県	兵庫第３分科会	氏名	不動産鑑定士　村本　健次　印

鑑定評価額	29,000,000 円	１㎡当たりの価格	234,000 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	平成 29年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6)路線価	［平成 29年 1月］	185,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成 29年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	神戸市中央区熊内橋通３丁目３３２番 「熊内橋通３－２－５」			②地積（㎡）	124 （　　）	⑨法令上の規制等
	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住居 (60,200) 準防 （その他） (60,160)
	1:1.5	住宅 Ｗ２	小規模一般住宅にアパート等が混在する住宅地域	南東4m市道	水道 ガス 下水	阪急春日野道 500m	
(2)近隣地域	①範囲	東　45 m、西　40 m、南　40 m、北　65 m			②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　9.5 m、奥行　約　14.0 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	基準方位北 ４ｍ市道	交通施設	阪急春日野道駅 北西方 500m	法令規制	２住居(60,160) 準防
	⑤地域要因の将来予測	小規模一般住宅を主とした既存住宅地域として熟成しており当分は現状を維持すると予測する。駅徒歩圏で利便性にも富む住宅地域ながら値頃感より相応の住宅需要が見込め、地価はやや強含みで推移すると予測する。					

(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　234,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、阪急電鉄神戸本線及びＪＲ東海道本線沿線で、神戸市中央区北東部に位置する住宅地域である。需要者の中心は阪神間諸都市の居住者等が大半を占め、地縁者による引き合いも認められる。都心部及び最寄り駅への接近性等に優れ、また、値頃感から相応の住宅需要が見込まれ、需給関係は概ね安定している。土地は３０００万円程度（１３０㎡程度）、新築戸建物件は４５００～５０００万円程度が需要の中心である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件基準地は戸建住宅の中に一部共同住宅も見られる住宅地域に位置するが、事業収益の観点から共同住宅を想定することが非現実的であるため収益価格は試算しない。本件基準地は居住の快適性を重視し、自用目的での取引を主として取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、代替関係が認められる取引事例から試算した比準価格を採用し、本年公示価格との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　神戸中央　－8	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	地域要因
	公示価格　232,000 円／㎡	[100.9] / 100	100 / [102.0]	100 / [100]	[102.0] / 100	234,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　230,000 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　神戸中央　－ 8 公示価格　232,000 円／㎡ ②変動率　年間　+1.7 %　半年間　+0.9 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]　継続的な都心回帰傾向から区全体の人口は微増傾向だが、傾向としては南部の増加割合が大きく、山手の北部は概ね安定的な状況にある。 [地域要因]　葺合文化センター本館が暫定移転した以外の特段の変動はない。値頃感等から相応の住宅需要が見込まれる住宅地域として熟成している。 [個別的要因]　南東側接面で日照・通風等、居住の快適性が優る。個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29年 7月 7日　提出
中央（県）　－３　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）　－3	兵庫県	兵庫第３分科会	氏名	不動産鑑定士　多田敏章　印

鑑定評価額	71,100,000 円	１㎡当たりの価格	406,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	平成 29年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6)路線価	［平成 29年 1月］路線価又は倍率	320,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成 29年 6月 14日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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	神戸市中央区中山手通６丁目４番２４「中山手通６－４－３０」			②地積（㎡）	175（　　）	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	２住居（60,300）準防（その他）
	1:1.5	住宅 ＲＣ４	一般住宅、マンションの混在する住宅地域	東11m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄県庁前 400m	
(2)近隣地域	①範囲	東　50 m、西　50 m、南　80 m、北　10 m			②標準的使用	中層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.0 m、奥行　約　15.0 m、規模　180 ㎡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 １１ｍ市道	交通施設	神戸市営地下鉄県庁前駅 西 400m
		法令規制	２住居(60,300) 準防				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅、マンション等が混在する住宅地域であり、今後とも現状の住環境を維持するものと予測される。					

(3)最有効使用の判定	中層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　406,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　254,000 円／㎡		
	原価法　積算価格　／　円／㎡		
	開発法　開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、ＪＲ東海道本線及び山陽本線、阪急電鉄神戸線、阪神電鉄本線及び地下鉄西神・山手線沿線で、概ね神戸市及び阪神間諸都市の圏域に存する住宅地域である。需要者は、同一需給圏内の居住者や不動産事業者が多い。中心部に近い住宅地域にあり、閑静な居住環境が維持され、利便性に優れ、希少性もあるため需要は強く、安定している。土地の取引規模や価格帯は様々であり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	神戸市中央区山手の住宅地域であり、周辺にはマンション等も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は、やや低位に試算された。利便性及び快適性を選択指標とされる住宅地域であるため、比準価格を標準に、収益価格を参考に代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　神戸中央　－1	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	地域要因
	公示価格　402,000 円／㎡	[101.0]/100	100/[101.0]	100/[100]	[101.0]/100	406,000		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	街路 0.0 交通 0.0 環境 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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　397,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 不動産への需要は強まり、特に人気地区など局地的には需要に比して供給が極端に少ない地域も見受けられる。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地　□標準地 標準地番号　神戸中央　－１ 公示価格　402,000 円／㎡		［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。
	②変動率　年間　+2.3 %　半年間　+1.0 %		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29年 7月 7日　提出
中央（県）　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社いずみプレーザルオフィス
中央（県）　－4	兵庫県	兵庫県第３分科会	氏名	不動産鑑定士　小林照幸　印

鑑定評価額	54,000,000 円	１㎡当たりの価格	236,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	平成 29年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6)路線価	［平成 29年 1月］ 路線価又は倍率	185,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成 29年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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	神戸市中央区国香通６丁目３４２番「国香通６－３－１８」			②地積（㎡）	229（　）	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	２住居 (60,200) 準防 （その他）
	1:2.5	住宅 W２	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	阪急春日野道 680m	

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　50 m、南　50 m、北　100 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　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	基準方位　北 ６m市道	交通施設	阪急春日野道駅 西 680m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	市内中心部の普通住宅地として熟成しており、当分は現状のまま推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	中・低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　236,000 円／㎡	
	収益還元法	収益価格　165,000 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、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中小規模既成住宅地。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１００㎡程度で２，５００万円前半程度、新築戸建で４，５００万円程度と目される。基準地周辺は環境、利便性等にそん色なく、近時の経済情勢を反映して地価は緩やかな上昇傾向を示している。		
(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。一方、収益物件も付近に見受けられるが、快適性が重視される住宅地域においては、土地価格に見合う賃料形成がなされているとは言い難く収益価格は説得力に欠ける。よって収益価格は参考に留め、自用目的取引が中心の取引事例による比準価格を標準とし、指定基準地等との検討に留意し鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 中央　－7	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0
	公示価格 309,000 円／㎡	[101.2]/100	100/[101.0]	100/[131.9]	[100]/100	235,000			交通 0.0		交通 +3.0
									環境 0.0		環境 +32.0
									画地 +1.0		行政 0.0
									行政 0.0		その他 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 中央　－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 230,000 円／㎡	[101.7]/100	100/[102.0]	100/[97.0]	[100]/100	236,000			交通 0.0		交通 +1.0
									環境 0.0		環境 +1.0
									画地 +2.0		行政 -2.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 0.0		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 230,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 利便性の高い中央区は、都心回帰傾向を反映し、人口、世帯数が堅調に推移、価格は上昇傾向にある。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		［地域要因］ 周辺環境に大きな変化はなく、利便性に着目して、地価は堅調に推移している。
	②変動率　年間 +2.6 %　半年間 %		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29年 7月 7日　提出
中央（県）　－５　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	どうせ鑑定所
中央（県）　－5	兵庫県	兵庫第３分科会	氏名	不動産鑑定士　堂瀬さゆり　印

鑑定評価額	48,800,000 円	１㎡当たりの価格	301,000 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	平成 29年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6)路線価	［平成 29年 1月］路線価又は倍率	240,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成 29年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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	神戸市中央区中山手通７丁目２６番１０「中山手通７－２６－１７」			②地積（㎡）	162（　　）	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	２住居（60,300）準防（その他）（60,260）
	1:2.5	住宅兼倉庫 Ｓ４Ｆ１Ｂ	一般住宅、マンション、店舗が混在する住宅地域	北東6.5m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄大倉山 440m	

(2)近隣地域	①範囲	東　70 m、西　20 m、南　50 m、北　10 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　8.0 m、奥行　約　20.0 m、規模　160 ㎡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 ６．５ｍ市道	交通施設	神戸市営地下鉄大倉山駅 北東 440m	法令規制　対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅のほかマンションや店舗等が建ち並んだ熟成した住宅地域で、地域要因に大きな変化はなく、多様な用途での需要が見込めるため、地価は引き続き上昇基調で推移するものと予測される。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　301,000 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東部３区の山手に形成された住宅地域にわたる。需要者は市内及び阪神間の居住者のほか、圏域外からの転入者も含まれ、地価水準や総額等から富裕者層が中心となる。熟成された地域で、供給量は比較的少ない状態が続いている。近隣地域及びその周辺での売買の中心価格帯は、標準的な規模の土地で５，０００万円程度、新築の建売住宅は画地規模を小さくしても５，０００万円程度となる。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸住宅も見られるが、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ので、収益価格は試算しなかった。以上により居住の快適性が重視される住宅地域であるため、比準価格をもって、さらに標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 神戸中央　－9	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	地域要因
	公示価格 243,000 円／㎡	[100.8]/100	100/[103.0]	100/[79.3]	[100]/100	300,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 交通 −5.0 環境 −18.0 行政 −3.0 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）　－ 3	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 397,000 円／㎡	[102.3]/100	100/[101.0]	100/[133.4]	[100]/100	301,000		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	街路 +3.0 交通 0.0 環境 +27.0 行政 +2.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 294,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 神戸市東部３区は、震災以降、人口が継続的に増え、外部からの転入者も見られ、住宅への需要は堅調に推移している。
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		［地域要因］ 神戸市の中心部に近く、用途多様性のある住宅地域で、生活利便性が高いため、底堅い需要がある。
	②変動率　年間 +2.4 %　半年間 %		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

平成 29年 7月 7日　提出
中央（県）　－６　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水総合鑑定
中央（県）　－6	兵庫県	兵庫県第３分科会	氏名	不動産鑑定士　清水　信博　印

鑑定評価額	58,500,000 円	１㎡当たりの価格	325,000 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	平成 29年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6)路線価	［平成 29年 1月］	260,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成 29年 6月 9日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	神戸市中央区北野町３丁目１２１番１「北野町３－８－１１」			②地積（㎡）	180（　　）	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	２中専（60,200）準防（その他）
	2:1	住宅 Ｗ２	中規模一般住宅が多い山の手の閑静な住宅地域	西6m市道	水道 ガス 下水	ＪＲ三ノ宮 950m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　30ｍ、南　50ｍ、北　30ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　18.9　ｍ、　奥行　約　9.5　ｍ、　規模　180　㎡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６ｍ市道	交通施設	ＪＲ三ノ宮駅 北西方 950m	法令規制 ２中専(60,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い山の手の閑静な住宅地域で、当面は現状で推移するものと予測する。なお、企業収益の改善も見られ、景気は穏やかな回復基調が続いており、今後地価は上昇傾向で推移すると予測される。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　325,000　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、阪急神戸線、ＪＲ東海道本線、地下鉄山手線沿線等で、概ね神戸市の圏域である。需要者の中心は同一需給圏のうち神戸市居住者がほとんどを占める。中規模一般住宅が多い山の手の閑静な住宅地域であり、街並みの状態等も良好である。住宅建設は横ばいであるが、各種政策の効果のほか、居住環境等から需給関係も比較的安定している。土地は１８０㎡程度で５，９００万円程度の需要が中心となっていたが、中心価格帯は見出しにくくなっている。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸マンション等の収益物件も混在しているが、低層住宅を主体とする自用目的の取引が中心である。よって、本件では、事業採算性の観点から有効な賃貸住宅を想定することが困難であり、収益価格は試算しなかった。利便性のほか環境を重視した取引が多く、信頼性の高い比準価格により決定すべきであるが、採用した事例に係る各種補修正率の判断の適否等を勘案の上、周辺標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 神戸中央　－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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正		地域要因
	公示価格 310,000 円／㎡	[101.0]/100	100/[100]	100/[96.6]	[100]/100	324,000		街路	0.0	街路 -3.0
								交通	0.0	交通 +2.0
								環境	0.0	環境 -7.0
								画地	0.0	行政 +5.0
								行政	0.0	その他 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 中央（県）　－３	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		地域要因
	前年指定基準地の価格 397,000 円／㎡	[102.3]/100	100/[101.0]	100/[123.6]	[100]/100	325,000		街路	0.0	街路 +3.0
								交通	0.0	交通 +3.0
								環境	0.0	環境 +11.0
								画地	+1.0	行政 +5.0
								行政	0.0	その他 0.0
								その他	0.0	

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　320,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 低金利や住宅ローン減税等の政策の後押しに加え、継続的な都心回帰傾向から、中央区における需要も底堅く推移している。
	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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡		［地域要因］ 中規模一般住宅が多い山の手の閑静な住宅地域で、住環境等は良好である。実需等を反映して、地価は、若干の上昇で推移している。
	②変動率　年間　+1.6％　半年間　％		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

平成 29年 7月 7日　提出
中央（県）　－７　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水総合鑑定
中央（県）　－7	兵庫県	兵庫県第３分科会	氏名	不動産鑑定士　清水　信博　印

鑑定評価額	114,000,000 円	１㎡当たりの価格	396,000 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	平成 29年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6)路線価	［平成 29年 1月］路線価又は倍率	310,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成 29年 6月 9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	神戸市中央区山本通２丁目６番６			②地積（㎡）	288（　　）	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	２住居（60,300）準防（その他）土砂災警区域（60,280）
	不整形 1:2	共同住宅 ＲＣ６	一般住宅、マンションのほか店舗も見られる住宅地域	南西7m市道	水道 ガス 下水	ＪＲ三ノ宮 800m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	中層共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.0　ｍ、　奥行　約　24.0　ｍ、　規模　290　㎡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７ｍ市道	交通施設	ＪＲ三ノ宮駅 北西方 800m	法令規制 ２住居(60,280) 準防 土砂災警区域
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、マンションや店舗も見られる住宅地域で、当面は現状で推移するものと予測する。なお、企業収益の改善も見られ、景気は穏やかな回復基調が続いており、今後地価は上昇傾向で推移すると予測される。						

(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　396,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　260,000 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、阪急神戸線、ＪＲ東海道本線、地下鉄山手線沿線等で、概ね神戸市の圏域である。需要者の中心は同一需給圏のうち神戸市居住者がほとんどを占める。一般住宅、マンションのほか店舗も見られる住宅地域であり、利便性やブランド力も高い。住宅建設は横ばいであるが、各種政策の効果のほか、居住環境等から需給関係も安定している。土地は２９０㎡程度で１１，５００万円程度の需要が中心となっていたが、中心価格帯は見出しにくくなっている。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸マンション等の収益物件も混在しているが、駅接近性等の利便性も高く、環境も良好な中層住宅を主体とする自用目的の取引が中心である。よって、本件鑑定評価額は比準価格を中心に決定せざるを得ないが、比準価格を試算するために採用した事例に係る各種補修正率の判断の適否等を勘案の上、画地条件及び公法上の規制等の制約から低位に試算された収益価格を参考とし、周辺標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　神戸中央　－10	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 0.0、環境 +26.0、行政 +1.0、その他 0.0
	公示価格　492,000 円／㎡	[102.0] / 100	100 / [100]	100 / [128.5]	[101.0] / 100	394,000			
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　中央（県）　－ 3	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 +2.0、交通 +2.0、環境 -2.0、行政 +1.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格　397,000 円／㎡	[102.3] / 100	100 / [101.0]	100 / [103.0]	[101.0] / 100	394,000			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　380,000 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　+4.2 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　低金利や住宅ローン減税等の政策の後押しに加え、継続的な都心回帰傾向から、中央区における需要も底堅く推移している。 ［地域要因］　一般住宅、マンション、店舗も見られる住宅地域であり、利便性等は良好である。実需等を反映して、地価は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。

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29年 7月 7日　提出
中央（県）　5 － 1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社いずみプレーザルオフィス
中央（県）　5－1	兵庫県	兵庫県第３分科会	氏名	不動産鑑定士　小林照幸　印

鑑定評価額	303,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,560,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	平成 29年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6)路線価	［平成 29年 1月］路線価又は倍率	1,130,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成 29年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市中央区加納町４丁目１０番３２「加納町４－１０－２１」			②地積（㎡）	194（　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業（80,700）防火（その他）（100,700）
	1.5:1	事務所 ＲＣ８	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	東33m県道	水道 ガス 下水	ＪＲ三ノ宮 300m	
(2)近隣地域	①範囲	東　30 m、西　30 m、南　50 m、北　50 m			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　18.0 m、奥行　約　11.0 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：３３m県道	交通施設：ＪＲ三ノ宮駅 北 300m	法令規制：対象基準地と同じ		
	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 1,580,000 円／㎡		
	収益還元法：収益価格 1,250,000 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３００，０００千円程度の物件が需要の中心である。近時、オフィス空室率に漸次改善傾向が見られる外、低金利に加えて、阪急「神戸三宮」駅の建替工事着工、更にはＪＲ「三ノ宮」駅周辺の再開発・整備を好感・期待して、地価は上昇傾向にある。		
(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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 中央　5－11	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 0.0、交通 -2.0、環境 -40.0、行政 -5.0、その他 0.0
	公示価格 823,000 円／㎡	[106.0]/100	100/[100]	100/[55.9]	[100]/100	1,560,000			
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 中央　5－2	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、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 0.0、環境 -29.0、行政 -10.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格 920,000 円／㎡	[107.6]/100	100/[100]	100/[63.3]	[100]/100	1,560,000			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,350,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］企業業績の好調、低金利を反映し商業地の地価にも上昇傾向が見られるが、地域的にはばらつきが見られる。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		［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」駅の建替え及び周辺整備機運の高まりが好感されている。
	②変動率　年間 +15.6 %　半年間 %		［個別的要因］個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29年 7月 7日　提出
中央（県）　5 － 2　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社いずみプレーザルオフィス
中央（県）　5－2	兵庫県	兵庫県第３分科会	氏名	不動産鑑定士　小林照幸　印

鑑定評価額	187,000,000 円	１㎡当たりの価格	990,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	平成 29年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6)路線価	［平成 29年 1月］路線価又は倍率	760,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成 29年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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	神戸市中央区北長狭通３丁目１番１８外 「北長狭通３－１－１４」			②地積（㎡）	189 （　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,500) 防火 （その他） (100,500)
	1:2	店舗兼事務所 ＳＲＣ７Ｆ１Ｂ	中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	北東15m市道	水道 ガス 下水	ＪＲ元町 250m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50 m、西　20 m、南　30 m、北　60 m			②標準的使用	中高層の店舗・事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0 m、奥行　約　19.0 m、規模　190 ㎡程度、形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	１５m市道	交通施設	ＪＲ元町駅 北東 250m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、商業地域としてほぼ熟成しており、当面概ね現状程度で推移するものと思料する。						

(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　1,020,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　790,000 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山陽・東海道本線沿線で、概ね神戸市中央区の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域。資本力を有する地元法人が需要の中心。接面するトアロードは、旧来からの代表的商業地で中心商業地の一翼を担う。画地規模は２００㎡前後のものが平均的で、需要の中心は土地で２００，０００千円前後程度と目される。近時の経済動向を好感する一方、販売形態多様化に直面し物販店舗の商況は盛り上がりに欠け、地価は比較的小幅な上昇に留まっている。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺の店舗・事務所ビルは自用、賃貸が混在しているが、需要は自用又は自用兼用目的が中心である。よって、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、単価と総額との関連性並びに代表標準地標準価格の変動状況の検討をも踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① ■代表標準地　□標準地 標準地番号　中央　5－7	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	地域要因
	公示価格 950,000 円／㎡	[104.2] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	990,000		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	街路 0.0 交通 0.0 環境 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　　] 100	100 [　　]	100 [　　]	[　　] 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　920,000 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　神戸中央　5－7 公示価格　950,000 円／㎡ ②変動率　年間　+7.6 %　半年間　+4.2 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]　企業業績の好調、低金利を反映し商業地の地価にも上昇傾向が見られるが、地域的にはばらつきが見られる。 [地域要因]　繁華性の高いトアロードの一角にあり、地価は反転上昇傾向にあるが、既存物販店舗の業況は盛り上がりに欠ける。 [個別的要因]　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29年 7月 7日　提出
中央（県）　5 － 3　　宅地-1

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
中央（県）　5－3	兵庫県	兵庫第３分科会	氏名	不動産鑑定士　田中　浩　印

鑑定評価額	31,000,000 円	１㎡当たりの価格	295,000 円／㎡

1　基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	［平成 29年 1月］路線価又は倍率	235,000 円／㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30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）
	1:1.2	店舗兼共同住宅 ＲＣ５	店舗付共同住宅、飲食店、事務所等が見られる商業地域	北東8.5m市道	水道 ガス 下水	ＪＲ三ノ宮 660m	

(2) 近隣地域	①範囲	東　0 m、西　20 m、南　15 m、北　50 m			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　9.5 m、奥行　約　11.0 m、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	ＪＲ三ノ宮駅 北東 660m	法令規制 対象基準地と同じ
	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。なお、割安感から需要は回復しつつあり、地価は緩やかな上昇傾向で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　297,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　214,000 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。商業地中心部の徒歩圏にあって供給の絶対数が少ないのに対し、近時は値頃感もあって需要が回復しつつあることから、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。土地は基準地と同規模程度であれば、３０００万円強が中心的価格帯と目される。		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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り、同一需給圏内の類似地域における多数の取引事例を収集し、実証的な比準価格を試算し得た。一方、収益物件も見られるものの規範性のある賃貸事例は少なく、これを基礎とする収益価格の相対的信頼性はやや劣ると判断する。よって、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8) 公示価格を規準とした価格	① □代表標準地 ■標準地 標準地番号 神戸中央　5－16	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	地域要因	
	公示価格 342,000 円／㎡	[102.8] / 100	100 / [100]	100 / [119.4]	[100] / 100	294,000		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	街路 +1.0 交通 +1.0 環境 +17.0 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 中央（県）　5－ 6	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	地域要因	
	前年指定基準地の価格 370,000 円／㎡	[105.4] / 100	100 / [100]	100 / [131.8]	[100] / 100	296,000		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	街路 +3.0 交通 0.0 環境 +28.0 行政 0.0 その他 0.0	

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　288,000 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　+2.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 景気は緩やかな回復基調が続いており、中央区の人口は増加傾向にある。 ［地域要因］ 店舗兼共同住宅・事務所等が混在する地域であり、地域要因に特段の変動はないが、割安感から需要は持ち直しつつある。 ［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29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	村本不動産鑑定士事務所
中央（県）　5－4	兵庫県	兵庫第３分科会	氏名	不動産鑑定士　村本　健次　印

鑑定評価額	58,700,000 円	１㎡当たりの価格	455,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	平成 29年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6)路線価	［平成 29年 1月］	370,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成 29年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	神戸市中央区元町通６丁目３番２４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)
	1:2.5	店舗兼事務所 ＲＣ４	小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ商業地域	北西11m市道	水道 ガス 下水	神戸高速西元町 近接	

(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	１１ｍ市道	交通施設	神戸高速西元町駅近接	法令規制	商業(100,600) 防火
	⑤地域要因の将来予測	旧来からのアーケード街による繁華性が乏しい商業地域で、空店舗を活用した賑わいづくりが図られており、さらに周辺商店街等と共に回遊性を展開させて相応の活性化が期待されるが、当分は現状を維持すると予測する。						

(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　460,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　389,000 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元町通商店街及び周辺商業地域を中心に、神戸市中央区西部に位置する駅徒歩圏の在来商業地域である。需要者の中心は地縁的選好性を有する事業者等である。市場の状況は全般に高価格帯の商製品の販売は期待し難いが、古い雑居ビル等を利用した個性的な店舗等もみられて三宮中心部の商業地域とは趣が異なるため、相応の店舗等の潜在的需要が見込まれる。需要の中心価格帯は取引自体に個別性が強くこれを把握することは困難である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引市場の実態を反映した比準価格に対して理論価格たる収益価格が乖離したが、これは本来の収益性以上の地価形成がなされていることを背景としている。本件基準地は元町商店街の西側に位置しており商況が特段高いとは言えず、需要者の多くは代替不動産の水準等を念頭に生業的な事業展開目的から市場参入すると判断され、代表標準地から検討した価格との均衡を踏まえ、代替性がある取引事例を基とした比準価格を重視して鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① ■代表標準地　□標準地 標準地番号　神戸中央　5－7	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	地域要因
	公示価格　950,000 円／㎡	[104.2] / 100	100 / [100]	100 / [217.8]	[100] / 100	454,000		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	街路 +2.0 交通 -1.0 環境 +127.0 行政 -5.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　453,000 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　+0.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]　中心部一等地に存する物件に対しては、神戸のイメージブランドに着目した潜在的需要の顕在化が継続している。 [地域要因]　特段の変動要因はないが、空店舗を活用した商店街の賑わいづくりの対策が図られており、顧客の増加が期待される。 [個別的要因]　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

平成 29年 7月 7日　提出
中央（県）　5－5　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中村総合鑑定
中央（県）　5－5	兵庫県	兵庫県第３分科会	氏名	不動産鑑定士　中村　増秀　印

鑑定評価額	239,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,170,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	平成 29年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6)路線価	［平成 29年 1月］路線価又は倍率	1,640,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成 29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	神戸市中央区三宮町１丁目４番２０「三宮町１－４－２」			②地積（㎡）	110（　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業（80,800）防火（その他）地区計画等（100,800）
	1:1.2	店舗兼事務所 Ｓ９	中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	南東25m市道	水道 ガス 下水	ＪＲ三ノ宮 400m	

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　80ｍ、南　0ｍ、北　20ｍ			②標準的使用	中高層店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0　ｍ、　奥行　約　11.0　ｍ、　規模　110　㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	三宮中央通り景観形成市民協定 地区計画（三宮駅南地区）	街路	２５ｍ市道	交通施設	ＪＲ三ノ宮駅 南西 400m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	三宮中央通り沿いに店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地域であり、至近の三宮センター街入口付近に位置し繁華性は高い。三宮中心部の地価は上昇傾向が見られるが予断を許さない。						

(3)最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　2,260,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　1,780,000 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、概ね神戸市及び阪神間諸都市の圏域に存する小売店舗商業地域である。需要者は、同一需給圏に地縁性を持つ中規模以上の資本の事業者及び機関投資家等大規模資本力を有する法人が中心である。地価は三宮中心部に関しては比較的強気な側面も見られる。土地は画地規模により異なるが、基準地と同規模程度であれば総額２億５千万円前後が需要の中心である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は三宮商業地の一角に位置する。取引事例については同一需給圏内の類似地域等に存する事例を収集し、比準価格は信頼性の高いものと思料される。収益価格は商業地については重視されるべきであるが、一部想定事項を含みその精度は比準価格に劣る。よって標準地及び指定基準地との比較検討を踏まえて比準価格を重視し、収益価格を参考として鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 神戸中央　5－18	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	地域要因
	公示価格 1,910,000 円／㎡	[107.0]/100	100/[100]	100/[94.0]	[100]/100	2,170,000		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	街路 -1.0 交通 -1.0 環境 +1.0 行政 -5.0 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）　5－2	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 920,000 円／㎡	[107.6]/100	100/[100]	100/[45.9]	[100]/100	2,160,000		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	街路 -1.0 交通 +1.0 環境 -46.0 行政 -15.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,900,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 中央区は三宮センター街周辺を中心に地価上昇傾向が継続している。ただし昨年ほどの勢いは見られない。
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		［地域要因］ 三宮センター街の南方入口付近に位置し、優位性を有している。
	②変動率　年間 +14.2 %　半年間 %		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

平成 29年 7月 7日　提出
中央（県）　５－６　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水総合鑑定
中央（県）　５－6	兵庫県	兵庫県第３分科会	氏名	不動産鑑定士　清水　信博　印

鑑定評価額	78,800,000 円	１㎡当たりの価格	390,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	平成 29年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6)路線価	［平成 29年 1月］路線価又は倍率	300,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成 29年 6月 9日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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）
	1:2	店舗兼共同住宅 ＲＣ５	中高層の店舗付共同住宅、事務所が多い商業地域	南東18m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄新神戸 330m	
(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、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　10.0　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：１８ｍ市道	交通施設：神戸市営地下鉄新神戸駅 南方 330m	法令規制：近商(80,300)準防		
	⑤地域要因の将来予測	中高層の店舗付共同住宅、事務所が多い商業地域で、当面は現状で推移するものと予測する。なお、企業収益の改善も見られ、景気は穏やかな回復基調が続いており、今後地価は上昇傾向で推移すると予測される。					

(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　397,000 円／㎡	
	収益還元法	収益価格　316,000 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、阪急神戸線、ＪＲ東海道本線沿線等で、概ね神戸市の圏域であり、需要者の中心は同一需給圏に地縁性をもつ事業者等である。中高層の店舗付共同住宅、事務所が多い商業地域であり、周辺のマンション敷地への移行による影響も存する。なお、空室率も改善傾向を示しており、価格水準を踏まえた周辺の繁華性等から、需要も十分に見込まれる地域であるが、取引される価格帯もまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該商業地域では、道路事情及び駅接近性並びに繁華性の優劣を踏まえ、自用の物件取得を行う事業者等や成熟している賃貸市場における賃貸収入に基づく収益性から意思決定を行う事業者等が混在している状態である。したがって、現在の市場の実態をより反映している比準価格を標準とし、還元利回り等の指標が規範性の高い収益価格を関連づけ、代表標準地でもあることを踏まえ、下記（１０）・②の変動内容を吟味のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格

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
標準地番号　神戸中央　5－13						
公示価格　380,000 円／㎡	[102.6] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100	390,000	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 0.0、行政 0.0、その他 0.0 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

(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
－						
前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100		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

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　370,000 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　神戸中央　5－13 公示価格　380,000 円／㎡ ②変動率　年間　+5.4％　半年間　+2.6％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］企業収益は改善しており、景気は穏やかな回復基調にあり、三ノ宮及び元町周辺の良好な不動産に対する需要は増加している。 ［地域要因］中高層の店舗付共同住宅、事務所が多い商業地域で、周辺は都心回帰による土地利用の変化も見られ、地価は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。

別記様式第６

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29年 7月 7日　提出
中央（県）　５－７　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	どうせ鑑定所
中央（県）　５－7	兵庫県	兵庫第３分科会	氏名	不動産鑑定士　堂瀬さゆり　印

鑑定評価額	826,000,000 円	１㎡当たりの価格	810,000 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	平成 29年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6)路線価	［平成 29年 1月］路線価又は倍率	590,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成 29年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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	神戸市中央区江戸町１０４番１外			②地積（㎡）	1,020（　　）	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）地区計画等（100,700）
	1.5:1	店舗兼事務所 ＳＲＣ９	中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	西12m市道	水道 ガス 下水	ＪＲ三ノ宮 780m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30 m、西　30 m、南　30 m、北　30 m			②標準的使用	中高層店舗事務所併用地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　35.0 m、　奥行　約　28.0 m、　規模　1,000 ㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	地区計画（旧居留地地区）	街路	１２m市道	交通施設	ＪＲ三ノ宮駅 南 780m	法令規制　対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	従前は事務所ビルを中心とするビジネス街であったが、近年は低層階に服飾雑貨や飲食店が進出し、一部では高層マンションへの建て替えも見られる。当面の地価は上昇基調で推移するものと予測される。						

(3)最有効使用の判定	中高層店舗事務所併用地	(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　830,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　668,000 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	同一需給圏は神戸市中央区を中心に、阪神間の各市に形成されたビジネス街の広域にわたる。需要者の中心は機関投資家や大手企業など、資本的裏付けを有した法人に限定される傾向が強い。神戸市内において金融機関の融資姿勢は依然積極的で利回りは低下傾向。周辺地域は物件の供給が少なく、取引自体は低調である。そのため、売買の中心価格帯を見出すことは困難であるが、同程度の規模の土地が取引されれば、８～１０億円程度と把握される。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は市内の代表的な商業地域の一つで、貸事務所や貸店舗が数多く存在し、また需要者の多くは収益性を重視した意思決定をおこなうものと判断されるが、新規に供給された店舗・事務所ビル等が殆ど見受けられないため、明確な新規賃料水準の把握が困難である。従って、実際に売買された取引事例により得られた比準価格を重視し、収益価格を関連付け、標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 神戸中央　5－3	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	地域要因
	公示価格 635,000 円／㎡	[103.1] / 100	100 / [100]	100 / [81.5]	[100] / 100	803,000		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	街路 -1.0 交通 +2.0 環境 -15.0 行政 -5.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　710,000 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　+14.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　三ノ宮駅前の再開発や周辺整備の気運が高まりつつあり、その進展に期待が寄せられている。 ［地域要因］　低層店舗への需要は引き続き堅調で、賃料も高止まりしており、地価も上昇傾向にある。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29年 7月 7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	どうせ鑑定所
中央（県）　５－8	兵庫県	兵庫第３分科会	氏名	不動産鑑定士　堂瀬さゆり　印

鑑定評価額	884,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,650,000 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	平成 29年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6)路線価	［平成 29年 1月］路線価又は倍率	1,180,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成 29年 6月 20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
	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）（100,800）
	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	ＪＲ三ノ宮 460m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30 m、西　0 m、南　40 m、北　40 m			②標準的使用	中高層事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　15.0 m、　奥行　約　32.0 m、　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	ＪＲ三ノ宮駅 南 460m	法令規制　対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	従前は事務所ビルを中心とするビジネス街であったが、近年は分譲マンションも進出しつつある。今後も同様の流れは続き、当面の地価は上昇基調で推移するものと予測される。						

(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　1,690,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　1,290,000 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	同一需給圏は神戸市中央区を中心に、阪神間の各市に形成されたビジネス街の広域にわたる。需要者の中心は機関投資家やマンション開発業者など、資本的裏付けを有した法人に限定される傾向が強い。金融機関の融資姿勢は積極的で利回りは低下傾向。周辺は物件の供給が少ないが、需要は底固い。規模等により個別性が強く売買の中心価格帯を見出すことは困難であるが、同程度の規模の土地が取引されれば、５～１０億円程度と把握される。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は市内の代表的な商業地域の一つで、貸事務所や貸店舗が数多く存在し、また需要者の多くは収益性を重視した意思決定をおこなうものと判断されるが、新規に供給された店舗・事務所ビル等が殆ど見受けられないため、明確な新規賃料水準の把握が困難である。従って、実際に売買された取引事例により得られた比準価格を重視し、収益価格を関連付け、標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 神戸中央　5－4	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	地域要因
	公示価格 1,670,000 円／㎡	[106.4]/100	100 [100]	100 [113.5]	[105.0]/100	1,640,000		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	街路 -1.0 交通 -2.0 環境 +17.0 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 中央（県）　5－2	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 920,000 円／㎡	[107.6]/100	100 [100]	100 [63.1]	[105.0]/100	1,650,000		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	街路 -2.0 交通 +1.0 環境 -25.0 行政 -15.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,480,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 三ノ宮駅前の再開発や周辺整備の気運が高まりつつあり、その進展に期待が寄せられている。
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		［地域要因］ 周辺では生活利便性の高いマンション用地としての取引が見られるようになってきており、地価を下支えしている。
	②変動率　年間 +11.5 %　半年間 %		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29年 7月 7日　提出
中央（県）　5 － 9　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社いずみプレーザルオフィス
中央（県）　5－9	兵庫県	兵庫県第３分科会	氏名	不動産鑑定士　小林照幸　印

鑑定評価額	136,000,000 円	１㎡当たりの価格	550,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	平成 29年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6)路線価	［平成 29年 1月］路線価又は倍率	420,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成 29年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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	神戸市中央区花隈町３３番６外 「花隈町３３－１５」			②地積（㎡）	248 （　　）	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)
	台形 1:1.5	店舗兼事務所 ＲＣ５	中高層の店舗、事務所、マンション等が連たんする商業地域	北36m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄県庁前 350m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50 m、西　100 m、南　10 m、北　10 m			②標準的使用	中層の店舗事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.0 m、奥行　約　20.0 m、規模　240 ㎡程度、形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	３６ｍ市道	交通施設	神戸市営地下鉄県庁前駅 南西 350m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	中高層の店舗、事務所、マンション等が連たんする商業地域であり、当面現状の環境を維持すると予測する。将来は次第にマンションを主とする地域へと移行が進むものと予測される。						

(3)最有効使用の判定	中層の店舗事務所地	(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　560,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　437,000 円／㎡		
	原価法　積算価格　／　円／㎡		
	開発法　開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏はＪＲ東海道本線及び山陽本線、阪急電鉄神戸線、阪神電鉄本線沿線で、神戸市及び阪神間諸都市の圏域に存する商業地域を中心とする。需要者の中心は、地元に地縁性を持つ事業者及びマンション業者等と目される。近年、駅への接近が優る地域では、マンション敷地への移行が見受けられ住居系の色彩を強めつつある。規模、容積率により価格帯にばらつきがあるが、２５０㎡程度で１３０，０００千円台半ば程度の物件が取引の中心となっている。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	神戸市中心部商業地からやや離れた商業地域であり、投資目的の純然たる収益物件は少なく、自用または自用兼収益目的、または分譲用の建物が多く、マンション等の比率も高くなりつつある。よって、比準価格を標準に収益価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 中央　5－21	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 0.0 交通 +2.0 環境 +32.0 行政 +5.0 その他 0.0
	公示価格 748,000 円／㎡	[103.6] / 100	100 / [100]	100 / [141.4]	[100] / 100	548,000					
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 中央　5－6	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -1.0 環境 -20.0 行政 -10.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 370,000 円／㎡	[105.4] / 100	100 / [100]	100 / [70.6]	[100] / 100	552,000					

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　520,000 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　+5.8 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]　企業業績の好調、低金利を反映し商業地の地価にも上昇傾向が見られるが、地域的にはばらつきが見られる。 [地域要因]　従来のオフィス主体の利用から、マンション用地としての需要も認められるが、その強弱はマンション市場の需給動向に依存している。 [個別的要因]　個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29年 7月 7日　提出
中央（県）　5 － 10　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）　5－10	兵庫県	兵庫県第３分科会	氏名	不動産鑑定士　小林照幸　印

鑑定評価額	864,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,100,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	平成 29年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6)路線価	［平成 29年 1月］路線価又は倍率	820,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成 29年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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	神戸市中央区栄町通１丁目１番１３外「栄町通１－１－２４」			②地積（㎡）	785（　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業（80,600）防火（その他）（100,600）
	1:2	事務所 ＳＲＣ８Ｆ１Ｂ	中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	北18m市道	水道 ガス 下水	ＪＲ元町 350m	

(2)近隣地域	①範囲	東　40 m、西　50 m、南　30 m、北　50 m			②標準的使用	中高層店舗事務所共同住宅併用地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　20.0 m、奥行　約　40.0 m、規模　800 ㎡程度、形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	栄町通周辺景観形成市民協定	街路	１８ｍ市道	交通施設	ＪＲ元町駅 南 350m	法令規制 対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	当該地域はオフィスビルを中心とした業務高度商業地域として推移してきたが、近時背後、周辺地域においてはマンション利用が見られる外、低層階事務所が各種店舗に転用されたりと変化の兆しが窺われる。						

(3)最有効使用の判定	中高層店舗事務所共同住宅併用地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　1,120,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　886,000 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し、鉄道線各駅を最寄駅とする事務所系の商業地域。需要者は地元資本の事業者の他、マンションを手がける開発業者の参入が見込まれる。土地取引は少ないが、土地は総額８億円台後半（概ね１，１００千円／㎡・８００㎡）程度が需要の中心。開発業者の素地取得意欲は、近時のマンションに加えホテル用地としても高まりつつあり、近時の低金利及び需要層の広がりを受け、地価は上昇傾向と目される。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内は自社・賃貸ビルなどが混在するが、比準価格は実際の取引事例から求めたもので市場実態を反映し、想定要素を含む収益価格より相対的に信頼度が高いものと考える。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とおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 中央　5－4	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	地域要因
	公示価格 1,670,000 円／㎡	[106.0]/100	100/[100]	100/[161.1]	[100]/100	1,100,000		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	街路 +1.0 交通 −2.0 環境 +48.0 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　5－2	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 920,000 円／㎡	[107.6]/100	100/[100]	100/[90.2]	[100]/100	1,100,000		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	街路 0.0 交通 +1.0 環境 −6.0 行政 −5.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 980,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 企業業績の好調、低金利を反映し商業地の地価にも上昇傾向が見られるが、地域的にはばらつきが見られる。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		［地域要因］ 従来のオフィス主体の利用から、マンション、ホテル等多様化した用途も認められ、需要層に広がりが窺われる。
	②変動率　年間 +12.2 %　半年間 %		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29年 7月 7日　提出
中央（県）　5 － 11　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	どうせ鑑定所
中央（県）　5－11	兵庫県	兵庫第３分科会	氏名	不動産鑑定士　堂瀬さゆり　印

鑑定評価額	6,860,000,000 円	１㎡当たりの価格	5,050,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	平成 29年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6)路線価	［平成 29年 1月］路線価又は倍率	3,200,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成 29年 6月 20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	神戸市中央区三宮町１丁目５番６「三宮町１－５－１」			②地積（㎡）	1,358（　）	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）（100,800）
	不整形 1:2	店舗兼事務所 ＲＣ７Ｆ１Ｂ	中高層の店舗ビルが建ち並ぶ繁華な商業地域	北西11m市道、三方路	水道 ガス 下水	ＪＲ三ノ宮 140m	

(2)近隣地域	①範囲	東　15 m、西　10 m、南　45 m、北　0 m			②標準的使用	中高層店舗事務所併用地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　25.0 m、奥行　約　40.0 m、規模　1,000 ㎡程度、形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	地区計画（三宮駅南地区）	街路	１１ｍ市道	交通施設	ＪＲ三ノ宮駅 南 140m	法令規制　対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は繁華な商業地域であり、既に店舗や事務所ビル等が建ち並ぶ熟成した街並みが形成されており、地域要因に大きな変化はなく、当面は現状を維持しつつ、地価は上昇傾向で推移するものと予測される。						

(3)最有効使用の判定	中高層店舗事務所併用地		(4)対象基準地の個別的要因	形状 −1.0 三方路 +15.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　5,070,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　4,890,000 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、広域的には京阪神のターミナル駅周辺の商業地域であるが、実際に代替可能であると比較するエリアとしては、三ノ宮駅及び元町駅を中心に形成された高度商業地域の狭い範囲に限られる。需要者は物件の総額から資本力を有した法人にほぼ限定されるが、投資家の投資意欲は依然堅調で、利回りは低下している。取引市場における物件の流通量自体が少なく、画地規模や取引事情等も様々であるため、売買の中心価格帯を見出すことは困難である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸用の店舗やビルが殆どを占める地域に存し、取引当事者は収益性を重視するものの、場所的限定を伴うエリアにあるため、賃料水準や稼働率等の変動を適切に予測することが難しい。一方、取引事例との比較においては、限られたエリア内での総数が少ない事例の中から、個別の事情を含んだものや時点の古いもの等を採用せざるを得ない。従って、比準価格と収益価格を関連付けて相互に補い、標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号　神戸中央　5－5	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	地域要因
	公示価格　4,000,000 円／㎡	[104.1] / 100	100 / [100]	100 / [94.0]	[113.9] / 100	5,050,000		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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 −6.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　4,400,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+14.8 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　三ノ宮駅前の再開発や周辺整備の気運が高まりつつあり、その進展に期待が寄せられている。 ［地域要因］　神戸を代表する視認性の優れた商店街の入口に存する。顧客の流動性は強い。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29年 7月 5日　提出
中央（県）　5 － 12　宅地-1

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
中央（県）　5－12	兵庫県	兵庫第３分科会	氏名	不動産鑑定士　村本　健次　印

鑑定評価額	230,000,000 円	１㎡当たりの価格	670,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	平成 29年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6)路線価	［平成 29年 1月］路線価又は倍率	540,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成 29年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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	神戸市中央区多聞通３丁目３番１８「多聞通３－３－１６」			②地積（㎡）	343（　）	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）（100,800）
	1:1	店舗兼事務所 ＳＲＣ１１Ｆ１Ｂ	中高層の店舗、事務所ビルが多い駅前商業地域	北東20m市道	水道 ガス 下水	神戸高速高速神戸近接	
(2)近隣地域	①範囲	東　60 m、西　30 m、南　40 m、北　30 m			②標準的使用	高層店舗兼事務所地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　18.0 m、奥行　約　19.0 m、規模　340 ㎡程度、形状　ほぼ正方形					
	④地域的特性	特記事項：特にない	街路：２０m市道	交通施設：神戸高速高速神戸駅近接	法令規制：商業(100,800)防火		
	⑤地域要因の将来予測	中規模事務所ビルを主として、高容積と良好な交通アクセスから相応の汎用性とそれに伴う需要が見込める駅前商業地域として熟成しており、当分は概ね現状維持で地価も概ね安定的からやや強含みで推移すると予測する。					

(3)最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　675,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　579,000 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神戸市中西部に位置する駅徒歩圏で高容積の商業地域である。需要者の中心は地縁的選好性を有する事業者若しくは県内一円展開を図る事業者等である。昨今の経済諸施策の影響等を背景にオフィス需要等の活性化に期待感が増しており、高容積かつ良好な交通接近条件を要因として、汎用性が高いエリアにおいては活性化の顕在化が認められる。需要の中心価格帯は取引自体に個別性が強いため、これを把握することは困難である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引市場の実態を反映した比準価格に対し理論価格たる収益価格が乖離したが、これは本来の収益性以上の地価形成がなされているといえる。本件基準地は高容積で交通接近条件に恵まれて汎用性が高く、需要者の多くは代替不動産の水準等を念頭に収益性に対し先行的な土地取得コストを意識して市場参入すると判断されるため、代表標準地から検討した価格との均衡を踏まえ、代替性がある取引事例を基とした比準価格を重視して鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 神戸中央　5－7	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	地域要因
	公示価格 950,000 円／㎡	[104.2]/100	100/[100]	100/[148.4]	[100]/100	667,000		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	街路 -1.0 交通 -2.0 環境 +80.0 行政 -15.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 650,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 中心部一等地に存する物件に対しては、神戸のイメージブランドに着目した潜在的需要の顕在化が継続している。
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		［地域要因］ 特段の変動要因はない。高容積と良好な交通アクセスから相応の汎用性と、それに伴う需要が見込める商業地域として熟成している。
	②変動率　年間 +3.1 %　半年間 %		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29年 7月 7日　提出
中央（県）　5 － 13　宅地-1

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
中央（県）　5－13	兵庫県	兵庫第３分科会	氏名	不動産鑑定士　田中　浩　印

鑑定評価額	16,500,000 円	１㎡当たりの価格	246,000 円／㎡

1　基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	［平成 29年 1月］路線価又は倍率	195,000 円／㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30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
	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）
	1:3.5	店舗兼住宅 Ｓ４	各種の小売店舗が連たんする商業地域	北東7.5m市道	水道 ガス 下水	阪急春日野道 600m	

(2) 近隣地域	①範囲	東　30 m、西　30 m、南　15 m、北　40 m			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　4.5 m、奥行　約　15.0 m、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	交通施設	阪急春日野道駅 南西 600m	法令規制 対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	小規模小売店舗等が連たんする商店街であり、当面の間はほぼ現状のまま推移するものと予測する。なお、需要、供給とも限定的であり、地価は概ね横ばいで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　248,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　189,000 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個人商店等主体の商業地域又は住商混在地域。需要者は地縁のある地元の個人事業者等が中心である。比較的通行量のある商店街に面して一定の需要は見込まれるものの、新規出店に係る積極的な動きは少なく、地価上昇には至っていない。土地は基準地と同規模であれば１５００～１８００万円程度が中心的価格帯と目される。		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	各種の小売店舗が連たんする商業地域であるが、貸店舗等の収益物件は少なく、自己使用目的の取引が中心的であり、同一需給圏内の類似地域における多数の取引事例を収集し、実証的な比準価格を試算し得た。一方、規範性のある賃貸事例は少なく、これを基礎とする収益価格の相対的信頼性はやや劣ると判断する。よって、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8) 公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 神戸中央　5－12	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	地域要因	
	公示価格 238,000 円／㎡	[100.9]/100	100/[100]	100/[98.0]	[100]/100	245,000		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	街路 +1.0 交通 +5.0 環境 −16.0 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）　5－6	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	地域要因	
	前年指定基準地の価格 370,000 円／㎡	[105.4]/100	100/[100]	100/[158.5]	[100]/100	246,000		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	街路 +4.0 交通 +3.0 環境 +48.0 行政 0.0 その他 0.0	

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 246,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 景気は緩やかな回復基調が続いており、中央区の人口は増加傾向にある。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		［地域要因］ 各種小売店舗が連たんする商店街であり、地域要因に特段の変動はない。
	②変動率　年間 0.0 %　半年間 %		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29年 7月 7日　提出
中央（県）　5 － 14　宅地-1

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
中央（県）　5－14	兵庫県	兵庫第３分科会	氏名	不動産鑑定士　田中　浩　印

鑑定評価額	701,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,050,000 円／㎡

1　基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	［平成 29年 1月］路線価又は倍率	1,530,000 円／㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30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	神戸市中央区元町通１丁目１１番２０			②地積（㎡）	342（　　）	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）（100,800）
	台形 1.5:1	店舗 Ｓ９Ｆ１Ｂ	中高層店舗ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域	北東22m市道、背面道	水道 ガス 下水	ＪＲ元町 110m	

(2) 近隣地域	①範囲	東　40 m、西　70 m、南　90 m、北　30 m			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　20.0　m、　奥行　約　16.0　m、　規模　320　㎡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	２２m市道	交通施設	ＪＲ元町駅 南東 110m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	中高層店舗ビルを中心とする駅前の商業地域であり、当面の間はほぼ現状のまま推移するものと予測する。繁華性の高い百貨店と駅を結ぶ動線にあって需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。						

(3) 最有効使用の判定	中高層店舗地	(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +3.0 形状 0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　2,070,000 円／㎡ 収益還元法　収益価格　1,800,000 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、神戸・大阪圏を中心とする主要駅周辺の商業地域。需要者は地元拠点の事業者をはじめ、広域的に事業展開を行う有力資本等の進出もみられる。繁華性の高い駅前商業地としての稀少性に加え、東京・大阪などの大都市商業地との比較における相対的割安感から需要は堅調に推移しており、地価は上昇傾向が続いている。取引の絶対数が少なく複合不動産としての事例が中心で個別性も強いことから、土地の中心的価格帯については判定し難い。		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益目的の店舗ビル等が建ち並ぶ地域で、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。一方、個別性等により規範性のある賃貸事例が少ないほか、利回り等が流動的であるため収益価格の相対的信頼性はやや劣る。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、標準地及び指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8) 公示価格を規準とした価格								
①□代表標準地 ■標準地 標準地番号　神戸中央　5－18	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	地域要因
公示価格　1,910,000 円／㎡	[108.6]/100	100/[100]	100/[104.0]	[103.0]/100	2,050,000		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	街路 -1.0 交通 -3.0 環境 +14.0 行政 -5.0 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）　5－ 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	地域要因
前年指定基準地の価格　920,000 円／㎡	[107.6]/100	100/[100]	100/[50.0]	[103.0]/100	2,040,000		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	街路 -1.0 交通 -1.0 環境 -40.0 行政 -15.0 その他 0.0

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討				
①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　1,800,000 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　+13.9 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]　景気は緩やかな回復基調が続いており、中央区の人口は増加傾向にある。 [地域要因]　中高層店舗ビルが建ち並ぶ商業地域で、周辺環境に特段の変動はないが、稀少性等により需要は底堅く、地価は上昇傾向にある。 [個別的要因]　個別的要因に変動はない。	

別記様式第６

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29年 7月 7日　提出
中央（県）　5 － 15　宅地-1

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

鑑定評価額	141,000,000 円	１㎡当たりの価格	340,000 円／㎡

1　基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	［平成 29年 1月］路線価又は倍率	265,000 円／㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30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	神戸市中央区橘通４丁目２番１１外「橘通４－２－９」			②地積（㎡）	414（　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商（80,400）防火（その他）（100,400）
	1:2.5	店舗兼共同住宅 ＲＣ７	中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	南西27m国道	水道 ガス 下水	神戸高速高速神戸 300m	
(2) 近隣地域	①範囲	東　30 m、西　0 m、南　40 m、北　60 m			②標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　13.0　m、　奥行　約　30.0　m、　規模　400　㎡程度、　形状　ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２７m国道	交通施設	神戸高速高速神戸駅西 300m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	中高層の店舗付マンション等が建ち並ぶ商業地域であり、当面はほぼ現状のまま推移するものと予測する。駅や商業施設に近く生活利便性に優れることから需要は底堅く、地価はやや上昇傾向で推移するものと予測する。					

(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地	(4) 対象基準地の個別的要因	ない
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　346,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　252,000 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、中央区及び兵庫区を中心とする神戸市南部の商業地域。需要者は地縁性のある地元事業者や中堅デベロッパー等が中心である。交通アクセスの比較的良好な地域で、中高層利用が可能なことから、自社ビルとしての需要に加えマンション素地としての引き合いもあり、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。土地は、画地規模や取引目的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	店舗付マンション等の収益物件のほか自社ビルも混在する商業地域で、周辺における価格水準等の類似した代替性の強い取引事例を多数収集し、実証的な比準価格を試算し得た。一方、個別性等により規範性のある賃貸事例は少なく、これを基礎に求めた収益価格の相対的信頼性はやや劣ると判断する。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格は参酌し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8) 公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 神戸中央　5－9	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	地域要因
	公示価格 418,000 円／㎡	[101.3]/100	100/[100]	100/[124.8]	[100]/100	339,000		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	街路 −4.0 交通 +1.0 環境 +17.0 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）　5－6	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 370,000 円／㎡	[105.4]/100	100/[100]	100/[114.3]	[100]/100	341,000		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	街路 −1.0 交通 −2.0 環境 +24.0 行政 −5.0 その他 0.0

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 □継続 ■新規 前年標準価格 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 景気は緩やかな回復基調が続いており、中央区の人口は増加傾向にある。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		［地域要因］ 中高層店舗付マンション等が多い商業地域で、地域要因に特段の変動はないが、利便性等により需要は底堅い。
	②変動率　年間 %　半年間 %		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。