平成 29年 7月 7日 提出 中央(県) **-**1 **宅地-1**

		基準地番	무		坦上	出先	丽	属分科	: <u> 4</u>	Ż ₹	美者名	ı lı R	不動	産鑑定権	# 才 今:	社					
	1	中央(県)	7	-1		ま 県		属ガヤ			氏名		力産鑑			† <i>†</i>	告				印
鑑兌	と評価	額					29	, 500,	000	円	1 m² <u>`</u>	当たりの	の価格	<u> </u>					23	6,000 P	¶∕m³
1	基本的	的事項																			
(1)	価格田	寺点	平	成 29年	5 7月 1	日	(4)鑑5	定評価	i日		中	成 29	年 7月	3日	(6)路		式 29年 ほ価又は 信		18	35,000 F	円∕㎡ 告
(2)	実地記	周査日	平月	成 29年	6月 30	日	(5) 価材	格の種	類		正常	信価格			線価		倍率種別			- 11	-
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価															
		評価額の決定)要旨																	
(1) 基準地		在及び地番s 住居表示」等		神戸市「 「宮本)	中央区宮 甬 6 - 6			404	.番						②地 (㎡		12	5)	9法	令上の規	!制等
地	3形	状	4敷地(の利用の)現況	⑤周 状況	辺の土	地の和	∜用∂	の 6接	面道	路の状	ş	⑦供給 処理施		要な 近の	交通施設 状況	との		2中専 (60,200 準防	
		1:1	住宅 W2				小規模 多い住			南4n	市道			設状況 水道 ガス 下水	阪急和 400m	春日 野	野道		(そ	の他) (60, 160))
(2)	① 範	i.Ħ	東	40 m, E	5 3	80 m.	南	20 r	n, 5	北	20 m	n (2)	標準的	使用	低層信	主宅地	<u>h</u>				
	3標	準的画地の刑		間口	——— 約	11. 0	m,	奥行	約	1	1. 0	m,	規模		12	0 m	· 程度、	形状	ほぼコ	上 三方形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	:11			í	封	基準方 4 m市			交通		急春日! 東 400r		駅	法令	対象	基準地と	:同じ
			事項 成要因の 中小規模の一般 (医堅く、地価は)					5	各				施設					規制			
	⑤地 将	域要因の 来予測										推持す	るもの	と予測	する	。なお、	交通利	便性等	い よりに	需要は	
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層住宅	芒地										対象基	. –) [‡]	が位				+3.0
	監定評 の適用	価の手法	取引事件	例比較法	比	準価格	\$			236,	000	円/m	Î	個別的	安囚						
ľ	グル 型 / 1.		収益還	元法	収	益価格	\$					円/m	Ì								
			原価法		積	算価格	}					円/m	Î								
			開発法				よる個					円/m									
(6) ਜ	市場の	特性	需要者	は神戸 の住宅	『市内の E地域で	居住	者等:規模	が多く、 戸建住	. 外部 宅に対	Bからの けする記	り転入 §要が	者は比 底堅い	較的少 ことか	ない	。中心和	所業地で	:あるヨ	こ存する「 三宮地区等 頂向で推和	等への		
Ī	• 検証 平価額	格の調整 及び鑑定 の決定の	比準価格的な賃貸	各を試算 ≩経営が	し得た成り立	。一夫 つ賃貸	7、周辺 3住字等	こには	アパ 定す	ート、 ること:	ハイツ が困勤	ノ等の負 #である	賃貸物	件も見 収益価	られる	が、	画地規模	1等の条	・体に	こより実記 こり、経済 と準価格を	各合理
(8)	里由	① ■代表標	し、代記	標準地標準地		討を降		. 鑑疋 票 準化		観を上 1)地域要		ョリ決済 固別的		。 対象基準	É táh	±a	票 街路	k 0	. 0 地	 街路	0.0
公示価格を	見価集格	標準地番号	神戸中		8	修正		赤平 IC 甫正		ある。 因の比較 較	Ł 5	国がい 要因の 北較	$\hat{\sigma}$	が 規 準 の 円 /r	i格 (in the state of the state	プカ訳 標準 報	整 交通 交通	<u>6</u> 0	. 0 . 0 . 0 . 0 . 0	交通環境	-1. 0 +1. 0
格し を <i>f</i>		公示価格 2	32,000	円/m		100. 9 100	_ _	100 02. 0] [100		03. 0		236,	000	ם	E 画均 行政 その他	女 0	. 0 . 0 . 0	行政 その他	0. 0 0. 0
(9)		① 指定基準	地番号		(2)	時 点	(3)‡	票準化	4	地域要	(5) ₁	固別的		才象基 準	基地	人			地	街路	
指定基準地	① 指定基準地番号からの -					修正		甫正		因の比 較	5	要因の 北較	σ)比準値 (円/r	5格 「Amailian Amailian Amaili	フカボ オリネリネ	整 交通 交通	<u> </u>	域要因	交通 環境	
準地	: の : 検				Г]	100		100	г		1			1	E 画均			行政	
		刊十1日左名	์ เ	100	-	100] [100] -	100					行政 その他			その他			
		①-1対象基準	隼 <u>地</u> の検	討					[-	·般的要	因]			かな回	復基調	別が続			 !区の <i>)</i>	し口は増加	加傾向
(10)		■継続	──新規		000 🖼	/ 2		3				にある	ప 。								
対象基準地	丰票集画各等からの検討	前年標準価 ①-2基準地点)である場所である場所である場所である場所である場所である場所である場所である場所	が共通地 場合の検	点(代表			司一地	価格形成要因	л∣г+н	!域要因]						·区東部山 比較的暨			或で、地場	或要因
の質が	等 か	標準地番号					-	多因の	[個	別的要	因]	個別的	内要因	に変動	はない	١.					
		公示価格 ②変動率		+2.6 %	半年間	円/r l	nî %														

平成 29年 7月 5日 提出中央(県) **-**2 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	所属	分科会	名	業者	名	村本	不動産	鑑定	士事務院	折				
	1	中央(県)		- 2	兵區	車県	兵庫第	第3分和	科会	氏	名	不動	産鑑に	定士	村本	、 健	次			印
鑑定	E評価	額					29, 0	00, 000	0 円	11	m³当	たりσ)価格						234, 000) 円/m [*]
1	基本总	的事項																		
(1)	価格的	寺点	平	成 29年	7月 1	日 ((4) 鑑定記	评価日			平成	文 29年	手 7月	4日	(6) 路 線		え 29年 価又は 船		185, 00	00 円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日	平原	戊 29年	6月 26	5日 ((5) 価格の	の種類		Ī	正常個	西格			線価	任	許率種別			
(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) 基準 地	· · · ·	在及び地番3 住居表示」等				態内橋通 - 2 − 5] 3丁目	332	番						②地 (㎡)		12	4)	⑨法令上	の規制等
地	3形	状	④敷地(の利用の)現況	⑤周辺 状況	□の土地	の利用	9の @	接面	道路	の状況	処)供給 1理施 2状況		要なる 近のも	を通施設 状況	との	(60 当	住居 , 200)
		1:1.5	住宅 W2			小規模 パート 住宅地	莫一般住 〜等が混 也域	宅にア 在する		有東4m	市道		オ	く道 ブス マ 水	阪急着 500m	下日野	道		_ (その他 (60) , 160)
(2)	(1)範	i.囲	東 4	45 m、 [5 4	l0 m, ī		40 m,	北	65	5 m	②桿	票準的·	使用	低層住	宅地				
	-			1	 約	9.5 r		· L行 糸		14.	0 m		規模				程度、	形状	ほぼ長方形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	:11			街		方位:	北		交通		急春日野		7	法令		60, 160) 防
,			事項					路		11172			施設	16	西方 50	OOM		規制	-15	la)
		 域要因の 来予測	小規模-	- -般住宅 或ながら	を主と 値頃感	した既るより相ば	存住宅地 なの住宅	 域とし	- して熟 が見込	成してめ、お	ており) 当分 はやや	は現場の強含が	- 犬を維 みで推	持する 移する	と予	測する。 測する。	駅徒步	※圏で利便性	Eにも富む
(3) 長			低層住宅												準地の	 				+2.0
		価の手法	取引事化		- Hr	準価格			2'	34, 000	о —	∠m²	41	固別的						
	が適用		収益還			益価格			20	/		/ ∕ mื								
			原価法			——— 算価格						/ m²								
			開発法		開	発法に	よる価格	<u> </u>		/	円	/ m²								
(6) ਜ	市場の	特性	者の中心	♪は阪神 また、	間諸都 値頃感	市の居(から相)	主者等が	大半を に需要な	を占め が見込	、地線 まれ、	縁者に . 需約	こよる 合関係	引きな機	合いも ね安定	認めら	れる。	、都心部	『及び最	三宅地域であ お寄り駅への う万円程度)接近性等
	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	が非現ま	尾的であ 旨標に価	るため 格が決	収益価格定される	格は試算 ることか	iしない i一般i	ハ。本 内と認	件基準	準地に	は居住 りで、	の快i 代替	適性を 関係が	重視し認めら	、自力	用目的で	での取引	住宅を想定 を主として 算した比判	取引価格
(8) 公 示	見価集格	① ■代表標標準地番号	[準地	標準地	也 ②	時 点修 正	3標準補正	準化	4地		⑤個》 要[別的	⑥対 の	象基準規準値 (円/I	基地 医格 区	標準化補	街路 交通	<u>1</u> 0.	.0 域 ਤ	野路 0.0 ・
 格し を t	規権といい	公示価格	神戸中	央 -	_	100.9] 10	0	10	00	上 102	£X 2.0]				一種正	環境 画地 行政	± +2.		環境 0.0 f政 0.0)他 0.0
(0)		2	32, 000	円/m		100	[102	.0]	[10	00]	10	00		234,	000		その他	<u> </u> 0.	. 0	
(9) 指定基準地	לי ס	① 指定基準	2)時 点 修 正	③標 ² 補I		④地均 因 <i>0</i> . 較		⑤個》 要[比	因の	の	象基準 比準値 (円/1	略	与一花	街路 交通 環境	<u> </u>	域要	F路 E通 環境		
準地	検 対	前年指定基	基準地の(面格 円/m	ĺ_	100] 10	0	10	00]	[10]				正	画 ^地 行政 その他	Þ	行 その	f政)他
(10)		①-1対象基準	新規			Z 2		3	一般的	要因	Ĵ		南部の				全体の丿	し口は微	ー 対増傾向だか がは概ね安定	
(10) 名材を保持を	手票集画各	前年標準価値 ①-2基準地点)である場所である場所である場所である場所である場所である場所である場所である場所	が共通地 場合の検	点(代表			一地 桁	彡 状 ̄ セ 況	地域要	因]	佢		等から)特段の変動 E宅地域とし	
前が	等 か	標準地番号 公示価格	各	神戸中央 2 +1.7 %		- 円∕㎡] +0.	7	j [4	個別的	要因]					・通風はない		居住の惊	や適性が	優る。	

②変動率 年間

+1.0 %

+2.3 % 半年間

築宁並佈事(立成 20 年地価調本)

平成 29年 7月 7日 提出

別記	禄式	第 6			<u></u>	上計	ΉЩ-	亩		- 八、	<u> </u>	′ ++- /		川司	可证	ユ ノ			中	央(県)) -		宅地-1
		基準地番	·号			出先		所属:				者名					合鑑定						
		中央(県)		-3	兵	庫県	Ì	兵庫第	33分	科会	氏	名	不重	力産錐	監定	士	多	田毎	女章				印
	評価							71, 10	00, 00	00 円] 1	m³当	たりの	の価権	格						40	6,000 [円/m [*]
		的事項	77				(4)	£55£ c♣5 =5	. /T C			VI.	00.4	F 5	п ,	0.11	(6)	Г	び 仕 90 左	1 11 1	3,	20, 000	Д ∕ m²
(1)	価格田	時 点 	+	☑成 29年	上 7月	1 🖰	(4)	鑑定評	半曲片	1		平月	戈 29	年 7	月;	3日	(6) B 線		平成 29年 線価又は 代	_	J.		<u>]/ </u> 倍
(2) !	実地記	調査日	平	成 29年	6月 1	4日	(5)	価格の)種類	Į		正常信	西格				価		倍率種別				
		評価の条件		としての	鑑定評	陌																	
		評価額の決定				4.1	\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	n	1 77 6								@ uk	1 ±	1.5		@\ +	^ L 0 #	D #11 ##
(1) 基		f在及び地番st 「住居表示」等		神戸市「中山	甲央区 手通6				4 番 2	24							②地 (m		()	9法	令上の規	見制寺
基準地	③形	/状	④敷地	の利用の	の現況	⑤居 状沉		土地(の利用	用の	6接面	面道路	の状:	況	処王	供給 理施 伏況			→ な交通施設 の状況	との	(2	2住原 (60,30 準防 の他)	0)
		1:1.5	住宅 RC4					こ、マ、			東11m	市道			水ガス下の	ス	神戸 400m		(地下鉄県)	宁前		V → 匹 /	
(2)	①範	5囲	東	50 m、	西	50 m.	南	8	30 m.	、北		10 m	21	標準	的使	用	中層信	主宅	地				
近隣地	3標	標準的画地の	杉状等		約	12.0	m,	奥	行			.0 m	٦,	規模	Į		18	30	㎡程度、	形状	ほぼ長	方形	
地域	④地	2域的特性	特記	特にな	さ い				街		準方位 1 m市			交通		駅	ョ市営 400m	地"	下鉄県庁前	法令	21	主居(60, 準防	300)
		2域要因の 7来予測	当該地域	<u> </u> 域は、-	一般住宅	三、マン	ノショ	ョン等	が混	 在す・	る住宅	地域	であり	施記)、 [/]	1	とも	現状の)住	環境を維持	規制 持するも	のと=	予測され	る。
(3) 扉	書有効	使用の判定	中層住宅	宅地										(4) 対	象基	準地0)	方位				+1. (
		価の手法		」。 例比較》	去上	上準価村	 各				406, 0	00 F]∕mื	-		別的	. –						
	適用		収益還			Q益価 ^村					254, 0	00 F	- ∃∕m [*]	1									
			原価法		積	責算価 相	各				/	F.]/mੈ	2									
			開発法			発法					/]/mੈ	_									
(6) 市	「場の)特性	一及 ていほん	伸問誘者	【市の簿	針成にて	タオス	ろ住字	抽城	であ	ろ 雲	要者に	ナ ほ	引一语	喜給	圏内	の居住	二老	下鉄西神・ や不動産事 は強く、安	『業者が	多い	中心部	に近い
· 部	検証	i格の調整 E及び鑑定 ∮の決定の	ため、「	中央区山 収益価格 格を参考	タは、タ	っや低値	立に記	式算 さ	れた	。利1	便性及	:び快i	適性を	と選打	尺指	標と	される	5住	に見合う賃 宅地域であ 。	賃料水準 っるため	が形成し、比当	뷫されて 準価格を	いない 標準に
(8) 公 規	見価	① ■代表標標準地番号	準地	標準	地(②時 点 修 II		3標準 補正		_	地域要 図の比	⑤個 要	別的 因の	6	対象 の規	文基準 見準個	地	② 为訳	標準化補変環場	各 0.	0 地	街路 交通	
示され	見価性 こうこ	N - D 1	神戸中	央 -	- 1	,,,		1113-22		剪		比			(F	∄∕r	ทึ)	訳	化 環境	i 0.	0 域要 0 因	環境	0.0
答し を <i>t</i> :		公示価格 4	.02, 000	円/n		101.0		100 101.			100 100		1.0]	I		406,	000		止 画地 行政 その他	b 0.	0	行政 その他	
(9) 指定基準地	,	① 指定基準	地番号	_	C	2時 点		3標準 補正			域要の比	⑤個 要 比	因の	6	の比		ib ib ib ib ib	ク カ訳	標準化補。環境	各 直	地域要因	街路 交通 環境	
華 抱	美	前年指定基	基準地の	価格 円/n	n [*]	100	_]	100	<u> </u>	[100	[00	l					正 画均 行政 その他	<u>ቱ</u> ፟		行政その他	
(10) 対 年 象 標	らの:	①-1対象基準 ■継続 前年標準価で ①-2基準地を	──新規 格	? 397,	000 円		同一	(3) (五) (世)			(的要因)		して住	供給だ	が極	端に	少ない	∖地	特に人気地域も見受け	也区など けられる	0		
基準地の前	F票 重 予等 いらの検討	(上) 2 (上) 2 (一) 2 (一) 2 (一) 2 (一) 2 (一) 2 (一) 3 (一) 4 (一) 4 (—) 4	場合の検 ≝地 □	討 ☑ 標準 ↓ 神戸中兵	也		- 1	地格形成要医の	t 況		(安囚) 的要因						はない			、ノな安	, KAIKA	11 (0

					鑑定	評価	書	(平点	戊 29	年:	地征	調	査)			平 中央(29年 7 一		· 提出 宅地-1
		基準地番	:号		提出	出先	所属	分科会名	3 業	者名	有限	会社い	ずみフ	プレーサ	゛ルオフィ	フ				
	ŗ	中央(県)		- 4	兵庫		兵庫県	第3分科	斗会 B	毛名	不動	産鑑定	士	小林	照幸					印
	定評価						54, 0	00,000	円	1 ㎡当	たりの	価格						236,	000	円/m [*]
1		的事項	_	- 5 6		_ (4\ AEL =	- / - -			b 6			(6)	TF-4-00	Y . []		195	000	円/㎡
	価格B 実地	诗点 		平成 29年 平成 29年			4) 鑑定詞 5) 価格の			平原 正常信		三 7月	3 ⊟	路 "	平成 29 ⁴ 各線価又 1	は倍率		100	,	<u> </u>
. ,							5 / IШ1 Б 0	グル主大只		т.п.	шлп			ІШ	倍率種	刉				
2		評価の条件 評価額の決定		としての の要旨	鑑 正評	1曲														
(1)	①所	f在及び地番点 「住居表示」	並びに	神戸市中		国香通 6 B - 1 8		4 2番						②地積 (㎡)	Ī (229)	9法令	 :上の <u></u> 規	見制等
基準地	3形	/状	4敷地	の利用の	現況	⑤周辺 状況	の土地	の利用の	の ⑥接i	面道路	の状況	処	供給 理施 状況		── な交通旅 iの状況	西設との)	(その	2 住居 (60, 20 準防	0)
		1:2.5	住宅 W 2			一般住 ン等が 地域	宅、マ混在す	ンショ る住宅	北6mī	市道		ガ	道ス水	阪急春 680m	日野道			(-0)	71E <i>)</i>	
(2)	① 範	通	東 1	100 m, E	5 5	50 m、 南	有 :	50 m、	比 1	00 m	2標	準的包	吏用	中・低	曾住宅地					
近隣地	3標	薬準的画地の	形状等	間口:		10.0 n	n、奥	行 約).0 n		規模		200	㎡程度.	. 形物	犬 ほ	ほぼ長え	方形	
地域	④ 地	2域的特性	特記	特にな	:11			街	基準方位 6 m市道			交通		急春日野 680m	道駅	法	令	対象基	達地 地	と同じ
			事項					路				施設				規制	制			
		2域要因の 子来予測	市内中	心部の普	通住宅	地として	て熟成し	ており	、当分に	現状	のまま	推移す	トるも	のと予	則する。		ï			
(3) +	물 右 첫	 b使用の判定	由•低	層住宅地	1							(4) \$	+ 象 其:	準地の	方位					0.0
		「個の手法		例比較法		準価格			236, 0	00 F			別的	. –						
	の適用		収益還			- ::- 益価格			165, 0											
			原価法		積	算価格			/	F]/m²									
			開発法			発法に。			/]∕m [*]									
(6) ī	市場の)特性	模既成れる。	給圏の範 住宅地。 中心価格 、利便性	需要者 帯は土	は神戸市 地10(お居住者 ひ㎡程度	fが大半 fで2.	を占める 500万	。都 万円前	心回帰 半程度	傾向か 、新築	は戸建	入傾向z で4.!	が強く、 5 0 0 万	需要のF 円程度。	中心だ と目さ	は小規	模物件	と目さ
į	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	近に見 益価格	準、環境 受けられ は説得力 等との検	るが、 に欠け	快適性が る。よっ	バ重視さ って収益	れる住 価格は	宅地域に 参考に 留	こおい gめ、	ては、 自用目	十批促	T格に	見合う1	西格を試 賃料形成 別事例に	がかされ	hてし	ハスト	け量い	難くい
(8)		① □代表標		■標準地		時点	3標準		〕地域要	1			象基準	地	標 1		0.0	地	街路	-3.0
公示	規価準とした	標準地番号	ш	中 -		修 正	補工	E	因の比 較		因の 較		現準価 円/n	囚		交通 環境	0.0	安	交通 環境	
悩格を	د ال	Λ = / π+ / ₂		· X			10	0		_		(1 12 11			画地	+1.0		行政	0.0
	_	公示価格 3	809, 000	円/m	_	101. 2]	[101		100		00]		235,	000		行政 の他	0.0		その他	0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3標準	進化 ④	地域要	5個	別的		象基準	地				地	街路	-3.0
指定基準地	から		中	央 - :		修 正	補工		因の比 較		因の 較		北準価 円╱n	<u> </u>		交通 環境	0.0	安	交通 環境	
基 (準)	ル 検 計		+ :# ul	. / ↓ / 	-	= 1	10			_			[]/ II		正	^{泉児} 画地	+2.0		^{垛圾} 行政	
10 1	נים	前年指定基 2	を準地の 230,000		.	101.7	[102		97. 0		00]		236,	000		行政 の他	0.0		その他	0.0
		①-1対象基準						[-	般的要因						- □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □	頃向を反			口、世	帯数が
(10) 対象基準地の前	年漂準価格等からの検討	●継続 前年標準価: ①-2基準地点)であるは 一代表標準 標準地震	が共通地 場合の検 ^{焦地}	230, (也点 (代表		9 等と同 -	伍	t況 ē	域要因]	J H	司辺環 推移し	境に大 ている	てきなう。		なく、利何		普目〔	して、	地価は	堅調に
		公示価村 ②変動率	各 ——— 年間	+2. 6 %	半年間	<u>円╱㎡</u>]	%													

平成 29年 7月 7日 提出中央(県) **-**5 **宅地-1**

		基準地番	:号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	どう・	せ鑑定	三所								
	1	中央(県)		- 5	兵原	車県	兵庫	道第3分	科会	丑	名	不動	産鑑知	定士	堂瀬	さゆり	9				E	印
鑑5	と評価	額					48,	, 800, 0	00 円] 1	I ㎡当	たりの	O価格						30	1,000	円/	m²
1	基本區	的事項		, 											, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,			1				
(1)	価格	寺点	平	成 29年	- 7月 1	日	(4)鑑5	と評価の	∃		平	戎 29 ^左	丰 7月	3日	路		29年		2	40, 000		′m [*]
(2)	実地詞	周査日	平月	成 29年	6月 20)日	(5) 価格	各の種類	湏		正常	価格			線		5又は倍 率種別				倍	
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	としての	鑑定評	価											1 1277					
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																		
(1) 基準地	<u> </u>	在及び地番 住居表示」		神戸市中山手		中山手追 - 2 6 -			番10)					②地積 (㎡)	責	16	2)	9法	令上の	規制等	等
一地	③形	状	④敷地(の利用の)現況	⑤周证 状況	辺の土地	地の利	用の	⑥接面	面道路	いけい ボックス かいい かいい かいい かいい かいい かいい かいい かいい かいい かい	Ą	分供給 业理施 设状況	_	更な交 近の状	通施設 況	との	(7.	2住(60,3	00)	
		1:2.5	住宅兼 S4F				占舗が	マンシ 混在す	コ	北東6	3. 5m市	i道	J.	k道 ガス 下水	神戸市 440m	営地	下鉄大	倉山	_ (~	の他) (60, 2	60)	
(2)	①範	通	東	70 m. Ē	西 2	20 m,	南	50 m	、北		10 m	②模	票準的	使用	低層住	宅地						
近隣	3標	準的画地の	形状等	間口	約	8.0	m,	奥行	約	20	. 0 r	n,	規模		160	m 程	度、	形状	ほぼ長	方形		
近隣地域	4)地	域的特性	特記	特にな	?V\			街	基 6	準方位 . 5 m	½ 北 n市道		交通	駅	市営地	也下鉄:	大倉山	法令	対象	基準地	と同	じ
			事項	 				路	. !				施設	北月	₹ 440m			規制	1 1 1 1 1			
		域要因の 来予測	当該地域用途での	或は戸建 の需要が	住宅の 見込め	ほかマ るため	ンショ 、地価	ンや店 iは引き	舗等だ続き.	が建ち 上昇基	並ん調で	だ熟成 推移す	こしたか	住宅地のと予	域で、対	地域要 る。	を因にナ	てきな変	さ化はな	よく、多	多様な	•
(3) 晶	是有效	使用の判定	低層住名	宅地											準地の	方位	Ĺ					0.0
(5) 金	監定評 の適用	[፤] 価の手法 I		例比較法	比比	準価格	i			301, 0	00 F	9∕m²	1	固別的	安囚							
	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	•	収益還:	元法		益価格				/		9/m²										
			原価法			算価格		-16				¶∕m [*]										
(0) -	+ H	4+44	開発法	人区1,14		発法に			د دا حد د	<i>-</i>		9/m²	7 1	₽ # #.	, <u>L</u> — , L	T		\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	T. (D.) IT.	. 12214	2. Id 4	
(b) r	市場の	7爷1生	らの転り	給圏は神 入者も 会 る。 長 模 を 小	まれ、 地域及	地価水びその	.準や総 周辺で	総額等か の売買	ら富るの中	裕者層 心価格	弱が中 格帯は	心とな	:る。}	熟成さ	れた地	域で、	供給量	とは比較 しょうしょう しょうしょ しょうしょ しょう しょう しょう しょう かんしょ しょう しょう しょう しょう しょう しょう しょう しょう しょう し	交的少力	ない状態	息が続	壱
Ē	• 検証 平価額	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	なかった	は賃貸住 た。以上 討を踏ま	により	居住の	快適性	⋮が重視	され.	る住宅	:地域											
(8)	里由	① □代表標	■進 抽	標準地	曲 ②	時 点	③ #	票準化	(4)	也域要	⑤倨	別的	િ\$ \	象基準	E +4h	梅	街路	k 0	. 0 地	街路	タ +	+5. 0
公共	規権とした	標準地番号	- Y			修正		龍正	_	図の比	要	因の	の	規準価	格人	1/2	交通	<u>§</u> 0	. 0 域要因	交ì	<u> </u>	-5.0
価格し			神戸中:	央 -	9				較	交	比	較		(円/n	n [*]) 訳	補正	環境 画地			環境 行過		18. 0 -3. 0
を力	<u> </u>	公示価格	243, 000	円/m	_	100.8		100 03.0]		100 79.3		00]		300,	000		一 行政 その他	女 0	. 0	その作		0.0
(9) 指定基準地	b D	① 指定基準	3	時 点修 正		票準化 輔正	_	域要の比	要	別的 因の 較	の	象基準 比準価 (円/n	格内	標準化補正	街路 交通 環境	<u>§</u> 0	.0 地域要因	街 交 玩 環 場	<u> </u>	+3. 0 0. 0 27. 0		
準地	食 討	前年指定基				102.3	-	100		100	I	00]		201		芷	画地 行政	<u>ቱ</u> +1	. 0	行 そのf	女 +	+2.0 0.0
		①-1対象基準	897,000 集地の絵	円╱m	1	100	L 10	01.0]		33.4] :的要 因		00 抽言走	市如	301,	、震災	门咚	その仕		. 0	<i>} .h</i> .l ₹	ポカ ヽ た	
(10)		■継続	単地の検					3	L 一 拉文	的安区					、長火、						112 M. C.	,
対象基準地の	年票集画各等か	前年標準価 ①-2基準地 点)である ¹ 一代表標準 標準地番号	が共通地 場合の検	点(代表			司一地	》 価格形成要因 変動状況	[地域	要因]					近く、) 底堅い			つある信	E宅地址	或で、≦	上活利	1
前力	5 \	公示価村		+2 4 %	坐在問	- 円∕m	_	0	[個別	的要团	∃]	個別的	要因	に変動	はない。	ò						

平成 29年 7月 7日 提出 中央(県) -6 **宅地-1**

			_				T										T.	犬(乐	,	<u> </u>	七地	<u> </u>
		基準地番 —————	·号 ———		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	清水流	総合鑑	定								
		中央(県)		- 6	兵庫	[県	兵庫	県第3	分科会	H	名	不動	産鑑定	土	清ス	k 1	信博				F	IJ
鑑定	2評価	額					58	3, 500, 0	00 円] 1	l ㎡当	たりの)価格						32	25,000	円/I	'n
1	基本的	的事項													(4)							_
(1)	価格明	寺点	귁	区成 29年	7月 1	日	(4)鑑:	定評価日	3		平	成 29年	F 7月	4日	(6)路		成 29年 泉 価又は倍	· · ·	2	60, 000		mŤ
(2)	実地記	周査日	4	区成 29年	6月 9	日	(5) 価	格の種類	領		正常	価格			線価		倍率種別	1-4-			倍	
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	西																
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨													I					
(1) 基		f在及び地番s 住居表示」等		神戸市中				1 2 1	番1						②地 (㎡		180)	9注	令上の	規制等	Ŧ
基準地	②π /	. 177	金井を刊	↑ 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11	TH:	© EI	¯ Ͳϭϫ	14 ヘモリ	ШΦ	@+#=	- '* n	י ארש ק		\#+ & V	<u> </u>		· 六·本·本·和	اد ه		2 中	車	
	③形	/1 /	4 敖地	の利用の	乃 究沉	状況	四の工	地の利	ΗО	の技具	山 坦屿	格の状況	処	供給 理施	_		:交通施設)状況	20)		(60, 2 準)	200)	
										T 0 -	T-77-		設	状況					(そ	の他)		
		2:1	住宅 W 2					住宅が閑静な		西6mī	巾追			道 ス	JR3 950m	三ノ'	宮					
						宅地	或						下	水								
(2)	①範	囲	東	30 m、 🛭	5 3	0 m,	南	50 m	、北		30 m	②模	標準的值	吏用	低層信	E宅均	也					_
近隣	3標	準的画地の肝	杉状等	間口:	約	18. 9	m,	奥行	約	9	9.5 r	n,	規模		18	0 n	n²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	基北	準方位 6 m市	拉		交通	J I	R三ノ' 5方 95	宮駅		法令	2	中専(6), 200)	
		事」 地域要因の 中規 将来予測 景気						路	+				施設	101	177 00	JOIII		規制				
			中規模-	一般住宅	が多い	山の手調が結	の閑静	争な住宅	三地域	で、当	面は	現状で	推移す	よるも	のと子	測で	する。なお	3、企業	 と収益	の改善	も見ら	れ
	17	不了例	泉水いより	は、ハッキ	凹後盃	D/DJ /J → NY L	.v · Ca	39, 7	7 仅 201	川/よ工	- 开i	IHJ € 7⊞	:139 9 %	Ŋ ⊂ 1.	例です		方位					0.0
		有効使用の判定 低層		宅地		·# 1 1.6-						T (2		対象基 1別的	準地の 要因)	771111				(). U
	監定評 D適用			例比較法		準価格	<u> </u>			325, 0		¶∕m [*]										
			収益還原価法			益価格 算価格						┦╱㎡ ┦╱㎡										
			開発法			発法に						<u>ファ …</u> 円/㎡										
(6) 市	5場の)特性	同一需	 給圏は、	阪急神	戸線、	JR東	三海道 本	線、	地下銷	大山手	線沿紡	等で、	概ね	神戸市	iの图	圏域である	。需要	要者の	中心は	司一需	給
			である。	、住宅建	設は横	ばいで	あるか	ミ、各種	[政策(の効果	ものほ	か、居	住環境	急等か	ら需総	関係	宅地域であ 系も比較的 くくなって	安定し	立てい	の状態である。土地	等も艮 也は1	好8
	・検証	i格の調整 及び鑑定	賃貸マニ 事業採	ンション 算性の観	等の収点から	益物件 有効な	も混合賃貸信	EしてV E宅を想	るが、	、低層ること	昼住宅 ごが困	を主体難であ	とする	5自用 又益価	目的の 格は記	取り	引が中心で しなかった 系る各種補	である。 こ。利何	よっ 更性の	て、本にはか環	牛では 竟を重	視
理	平価額 里由	の決定の	した取り 案の上、	引が多く 、周辺標	、信頼 準地及	性の高 び指定	い比当 基準地	≛価格に 也からの	Lより 検討:	決定すを踏ま	べき	である 鑑定評	が、技術の	採用し と上記	た事例のとま	うりと	系る各種権 決定した。	修正	図の判	断の適	否等を	勘
(8) 公 ŧ	見価	① □代表標標準地番号	準地	標準地		時 修 正		票準化 補正		地域要 図の比	·-	別的		象基準 規準価	Fat (7) 1	漂 街路 集 交通		.0 地	街i 交i		3. 0 2. 0
公示価格を	善格 -	保护地田方	神戸中	央 -		沙山	1	·HI III	剪		_	対較		円/r	<u> </u>	为 社	集 交通 化 環境 E 両#		· 0 域要 · 0 因	環境		z. c 7. c
格 し を <i>t</i>	, :	公示価格			Г	101. 0	1	100		100	Г 1	100]				Ī	12170		. 0	行		5.0
			310,000	円/mi	_	100		100		6.6		100		324,	000		行政 その他		. 0	その	也 (0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3t	票準化	4地	域要	_	別的		象基準		7) 1/2	票 街路	3 0	.0 地	街話		3.0
指定な),	F	中央(県	.) – :		修正	1	浦正	因較	の比	_	因の 比較		比準価 円/r		为 化	票 街路 集 交通 下 環境		· 0 域要 · 0 因	交; 環 [:]	_	3. C
基 村	からの中地域がある。				_		_						,	.1 1/ 1	11/	"\ 1	正 画地	_	1	行	-	5. C
地音				価格 円/m ⁱ	.	102. 3 100		100 01. 0]		100 23. 6		100]		325,	000		行政 その他		. 0	そのイ	也 (0.0
		①-1対象基準					-			的要因		低金利	」 Jや住宅	Eu-	ン減税	2等の	の政策の後		.0 c加え	、継続	的な都	心
(10)		■継続	新規	_		, 2		3									ナる需要 ŧ				5。	
対象機	手ら	前年標準価額 ①-2基準地加		,	000円/ 長煙準州		∃—₩	価 変格 動	「+#h +at	要因〕		山钼岩	i — 約44	ヒマが	名いけ	(A) =	手の閑静な	\仕宅₩	htitで	住把!	音笙/汁	白
基準	i 声 討	点) である	易合の検	討		, -, - - ,	د.	形状成	[+6+3t	· 女 囚」							て、地価に					
対象基準地の前の対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対	答 手	代表標準標準地番号	≛地	標準地	B.	_		格形成要因([<i>I</i>	46 					. 1. 2							
前た)\	公示価格	各			円/m	า้	o O	L個別	的要因	칙	個別的	要因に	二変動	はない	, 。						
		②変動率	年間	+1.6%	半年間		%															

平成 29年 7月 7日 提出 中央(県) - 7

		基準地番	·号		提出	出先	所	属分科:	会名	業者	者名	清水流	総合鑑	定				<i>X</i> ()	\ /			
	1	中央(県)		- 7	兵庫		兵庫り	県第3タ	分科会	氏	名	不動	産鑑定	士	清才	〈 信	博					印
鑑定	評価	額					114,	, 000, 0	00 円	1	m³当	たりの)価格							396	, 000 F	¶∕m²
1	基本的	的事項								ı									1			
(1) {	西格田	寺点	4	区成 29年	7月 1	日 (4	4)鑑5	E評価E	3		平月	戎 29 ^左	平 7月	4日	一路		戈 29年 .価又は代			31	0,000	
(2)	実地記	周査日	4	区成 29年	6月 9	日 (!	5) 価格	各の種类	頁		正常	価格			線価		部本種別	-			1	告
(3)	濫定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価													1			
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	の要旨															,			
(1) 基	_	f在及び地番st 住居表示」等		神戸市中	中央区山	□本通2	丁目 (6番6							②地 (㎡)		28	8	-))法 *	令上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の	現況		の± [±]	地の利	用の	6接面	道路	の状況	兄 ⑦	供給	8主	要な	交通施設	との			2住居 (60, 300	
						状況								理施 状況	接	近の					準防))
		不整形	共同住	 宅		一般住	宅、	マンシ 舗も見	3	南西71	n市道	İ	水	道	J R Ξ	三ノ宮	ī				の他) :砂災警[区域
		1:2	RC6			ンのほ れる住	か店舗宅地域	舗も見 域	6					`ス '水	800m						(60, 280))
(2)	①範	· 进	東	50 m、 ₺	5 3	B0 m、南	Į	30 m	、北	5	50 m	2模	標準的(吏用	中層共	同住	宅地					
近隣	3標	準的画地の刑	杉状等	間口:	約	12.0 n	١,	奥行	約	24.	0 n	n. :	規模		29	0 m	程度、	形状	ほり	ぼ長	方形	
近隣地域	④地	域的特性	特記	特にな	い。			街	基準	準方位 7 m市	道		交通	J F 北西	R三ノ語 国方 80	宮駅 IOm		法令			E居(60, 準防	
			事項					路	1				施設		.,,			規制	1	土	砂災警区	区域
•		!域要因の 来予測	一般住宅れ、景気	- - - えい穏や えは穏や	ション かな回	や店舗を	。 見ら ぶ続い	れる住 ており	宅地域	或で、 後地価	当面は上	は現状 昇傾向	で推利	- 多する 多する	ものと と予測	予測 され	 する。たる。	おお、	企業	収益	の改善	も見ら
(2) =	生力	使用の判定	中屋井原	司住宅地									(A) ÷	+会甘	準地の	力	位					+1. (
		価の手法		例比較法		準価格			:	396, 00)() P	9 / m²		別的								
	適用		収益還			一個ID 益価格				260, 00		 ∃∕m²										
			原価法		積	算価格				/	Р	9/m²										
			開発法		開	発法に。	よる価	i格		/	P	∃∕m²										
(6) 市	「場の	特性	圏のうる	給圏は、 ち神戸市 高い。住 で11,	居住者 宅建設	がほとん は横ばV	υどを ヽであ	·占める るが、	。一射 各種政	投住宅 対策の	、マ効果	ンショ	ンのほ	まか店 E環境	舗も見 等から	られ 需給	域である る住宅は 関係もま くなって	也域では 会定し	ありてい	の中 、利 る。	心は同り 使性や 土地は	一需給 ブラン 290
· 部	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	の取引を	ンション が中心 列に係る 考とし、	ある。 各種補	よって、 修正率の	本件 2判断	鑑定評の適否	価額に等を表	は比準 勘案の	価格 上、	を中心 画地条	いに決分 全件及で	Ĕせざ バ公法	るを得上の規	:ない 制等	の制約な	単価格 から低	を試位に	算す	ろため	に採用
(8)		① □代表標		■標準地		時点	1	準化	1	域要		別的	⑥対	象基準	€ †#b				0.0	地	街路	+1. (
公示価格をした	見 価 ೬ 格	標準地番号	地言由	н	10	修 正	補	正		の比		因の		現準価	ין	7月日 相	交通		0.0	域要	交通	0.0
曲とれた	-		神戸中	火 -	10				較		IL	.較	(円/r	n) =	祖正	環 - 画 ^均		0.0	凶	環境 行政	+26. (+1. (
æ 7:	=	公示価格 4	92, 000	円/mi	_	102. 0]		100		28.5]		00		394,	000		行政 そのff		0.0		その他	0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	_	準化	4地	域要	⑤個	別的		象基準		7) 標	街路		0.0		街路	+2.(
打定する)	q	中央(県) -:	3	修正	補	龍正	因(較	の比		因の ・較		北準個 円╱r	<u> </u>	7 1	交通		0. 0	域 要 因	交通 環境	+2. (-2. (
準 核	基の 集検		+ #+ ul- o	/ m 46	-	100 0 7		100					\	1 32 1		Ī	画均		1.0	Д	行政	+1. (
ם טיי	1	前年指定基 3	を準地の 197, 000		. -	102.3	_	01.0]		00 03.0]		00		394,	000		行政 そのff		0.0		その他	0. (
(4.0)		①-1対象基準	隼地の検 □ 新規						[一般	的要因							政策の後					
(10) 対 年	ΕĠ	前年標準価			000円/	⁄ m [‡]		③ 価 変			,		(1.114 =		<u>Д</u>	.,017		<i>J</i> /24.22.	/ 1hr	15 0		1
象棋基準	原検	①-2基準地が点) である場	が共通地場合の検	点(代表	長標準地	1等と同	一地	格影	[地域	要因]	-	一般住	宅、マ	アンシ	ョン、 宝雲竺	店舗	も見られ 映して、	いる住宅	宅地けた	域で 昇稲	あり、気	利便性 8)で
対象基準地の前	計	代表標準	-	.ըյ 標準地	<u> </u>			(動状況)				がる。	.x, \ 0	ノ・010	大冊守	CIX	U C .	사다 [111] (ᅭ	开垮	いつ く1年/	ツレし
がき	F N	標準地番号公示価格	各			- 円∕㎡		因の	[個別	的要因	1] 1	個別的	要因に	二変動	はない	0						
	-			+4. 2 %	半年間		%															

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	出先	所原	属分科:	会名	業者	者名	有限	会社レ	ずみこ	プレー	ザル	オフィス				
	ŗ	中央(県)	Į	5 - 1	兵庫	車県	兵庫県	県第3タ	分科会	氏	名	不動	産鑑り	定士	小材	ト照:	幸				印
鑑定	2評価	額					303,	000, 00	00 円	1	m³当	たりの	の価格						1, 5	60,000 	円/mឺ
		的事項													(6)	F ===	D. ook		1 1	120,000	اللا لا المدا
(1)	価格問	寺点	<u> 1</u>	☑成 29年	7月 1	. 目	(4)鑑定	評価日	1		平月	文 29年	年 7月	3日	路		成 29年 i 泉 価又は倍	· · · - +	1,	130, 000	倍
(2)	実地記	周査日	7	区成 29年	5 7月 3	3日	(5) 価格	の種類	Ą		正常(西格			備		倍率種別				
		平価の条件		としての	鑑定評	価															
		評価額の決定			h th 15° th	n v h W r	4 プ 日 1	1 0 平 9	2.0						⊘™ 3	±	194	4	@:	ま令上の規	9生1年
(1) 基		f在及び地番s f住居表示」等		神戸市中	「大区ル 丁4 — 1			LU留・	5 4						②地 (㎡)		()	97	エカエのか	化削寸
基準地	3形	※ 状	④敷地	の利用の	現況		辺の土地	也の利用	用の(6接面	直道路	の状況	兄	7)供給	⑧主	要な	交通施設	との		商業 (80, 70	
						状況								処理施 役状況	接達	近の	状況			防火	
			事務所			山直	層の店舗	油 車	欲	東33m	県道			水道	I R Ξ	: , '	古		(7	その他) (100,70	00)
		1.5:1	R C 8				ルが建せ						7	ガスト水	300m	-/					
						7.14															
(2)	①範			30 m、		30 m.	•••	50 m			50 m			使用			占舗、事務		»		
近隣地	(3)標	準的画地の形	杉状等	制口特にな		18. 0	m、 :	奥行		11. 3 m県	.0 m	١,	規模				n ¹ 程度、	形状		長方形 象基準地 &	LEIM
地域	4地	!域的特性	特記	1,1(0.8				街		0 11171	·		交通	J1 北	R三ノ語 300m	弓 场代		法令	<i>X</i>)]	《左中 地》	
			事項					路					施設					規制	1 1 1 1 1 1		
	⑤地 将	!域要因の 来予測	当地域/駅周辺	ま中高層 再開発の	の店舗 動向が	、事務 注目さ	所ビル れる。	が建ち	がぶが	商業地	域でる	ある。	当面	は概ね	現状の	まき	ま推移する	らものと	: 予測	されるが	、三宮
(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	準地の	7	ない				
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	i i		1, 5	580, 00	00 F]/m²	1	個別的	要因						
0	り適用	l	収益還	元法	収	益価格	÷		1, 2	250, 00	00 F]/mੈ									
			原価法			算価格				/]/m [*]	_								
(6) =	1場の	\#±\#	開発法		1		よる価		· ——	Z 7 8 F E]∕m [*] **-*-¢f		沙(炉 で	49IC 3-0	加下	コナ ひょだに	- 5-11日日 €	lz. - z 17 - - -	の圏柱に	ちよっ
(0) 1	11-一分()	/1寸1土	商業地	或。需要	者は、	神戸市	及び阪	神間諸	都市に	こ拠点	を置っ	く事業	き者が:	多い。	十地は	2 (ョ市及び阪 ○ 0 ㎡で 3 こ加えて、 昇傾向にあ	00.	0.0	0 千円程	度の物
1	· 検証 平価額	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	想定した	た建物価	格等が	流動的	である	ため、	実際0	の取引	価格	から記	り算し	た比準	価格に	比~	各が重視さ べて規範性 平価額を上	上は稍多	らると	判断した	
(8)	里由	① 一代表標	淮地	標準均	н (Э)時 点	② 1 ≡	準化	(1) ↓ ↓ ↓ ↓	!域要	⑤個	민사	டு	象基準	E +#h	+	票 街路	ζ Λ	. 0 地	, 街路	0.0
公示価格を	見価	標準地番号	≯Ľ	'I⊼- - '	ے اد	修正		证	因	の比	要	因の	0	規準低	格 グ) <u>2</u>] 1	隼 と 文通	§ 0	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交通	-2.0
価格し	- "		中	央 5-	11				較	ξ	比	較		(円/r	ท์) ฮี	* ا آ	i 環境 E _{画地}		. 0 医 . 0	環境 行政	
を た		公示価格 8	23, 000	i [_	106. 0 100	-	00]		00 5. 9]		00]		1, 560,	000		- 行政 その他	τ 0	. 0 . 0	その他	0.0	
(9)		① 指定基準	地番号		2	時点		準化	4地地		⑤個		⑥対 の	象基準 比準値	地	†	票 街路		. 0 地	街路	-1.0
担定基の))		中	央 5-	2	修正	補	证	較	の比	要 比	因の 較		、 シュール (円/r	. [2]	引える	票 街路 集 交通 比 環境		· 0 域要 · 0 医	交通 環境	0. 0 -29. 0
指定基準地	矣 寸	前年指定基	‡淮州の	価格	Г	107. 6	7 1	00		00	_	00]			_	İ	E 画地	9 0	. 0	行政	-10.0
			20, 000	四/m 円/m	. -	100		00]		3.3]		00		1, 560,	000		行政 その他		. 0 . 0	その他	0.0
(10)		①-1対象基準	集地の検 新規						[一般的	的要因							え映し商業 つきが見ら		地価に	も上昇傾	向が見
(10) 対 1	ξら	前年標準価		1, 350,	000円/	∕m²		③ 価 変				_ ,, v a		_ ~~	. 10110	,	2 14 74 5	,,,00			
象 基 注	票の 集検 計	①-2基準地が 点)である ^は			長標準地	地等と同	司一地		[地域	要因]							い部に近接 重の高まり				戸三宮」
対象基準地の前	山 討 各 车	代表標準		標準均	b			成 況要因						/- 4			, , , , ,	, , , , ,	_ , •	20	
前が	'n	標準地番号 公示価格	各			- 円/m		めの	[個別的	的要因	3] (固別的	要因	に変動	はない	o					
	ŀ	②亦動家	左門 :	1E 6 04	半左門	•	04														

平成 29年 7月 7日 提出 中央(県) 5-2 **宅地-1**

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)路線価又は倍率 (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 (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) 「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 (」) (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 (分供給 処理施 設状況) ③主要な交通施設との 接近の状況 (その代表)	00, 500)
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 価又は倍率 倍率種別 (2)実地調査日 平成 29年 7月 3日 (5)価格の種類 正常価格 佐率種別 (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) ①所在及び地番並びに 「住居表示」等 「北長狭通3丁目1番18外 「北長狭通3-1-14」 ②地積 (㎡) ()) 189 () ()) (水況 ③那状 ④敷地の利用の現況 () () () () () () () () () (000 円/㎡ 倍 倍 を を を の規制等 高 (30,500) (500) (500) (100,500)
(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) 路線価又は倍率 (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 (名)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 (名)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 (名) (金) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本	倍 倍 形 形 (格) (A) (B) (B) (B) (B) (B) (B) (B) (B) (B) (B
(2) 実地調査日	倍 倍 形 形 (格) (A) (B) (B) (B) (B) (B) (B) (B) (B) (B) (B
(2) 実地調査日 平成 29年 7月 3日 (5) 価格の種類 正常価格 価 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) ①所在及び地番並びに 「北長狭通3丁目1番18外」「北長狭通3-1-14」 (㎡) (・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	上の規制等 商業 30,500) 防火 也) 000,500)
2 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 基準地 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 (㎡) ②地積 (㎡) 189 (㎡) ③法令上 (㎡) 3形状 ④敷地の利用の現況 状況 ⑤周辺の土地の利用の 状況 ⑥接面道路の状況 処理施 設状況 ⑦供給 処理施 設状況 後近の状況 設状況 (その代 (1年) 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 北東15m市道 ガス 水道 ガス JR元町 250m	商業 30,500) 防火 也) 00,500)
(1) ①所在及び地番並びに 基準 地 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- (㎡) () 3形状 ④敷地の利用の現況 状況 ⑤周辺の土地の利用の 状況 ⑥接面道路の状況 処理施 設状況 ⑦供給 処理施 設状況 修主要な交通施設との 接近の状況 設状況 (8 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 北東15m市道 ガス 水道 ガス JR元町 250m	商業 30,500) 防火 也) 00,500)
基準地 「住居表示」等 「北長狭通 3 - 1 - 1 4」 (㎡) () 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 後近の状況 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 北東15m市道 ガス 水道 ガス JR元町 250m	商業 30,500) 防火 也) 00,500)
(8	80, 500) 防火 也) 00, 500) 形
店舗兼事務所	也) 000, 500) 形
1:2 SRC7F1B 所ビル等が建ち並ぶ ガス 250m	形
(2) 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	
	準地と同じ
近隣 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 m²程度、形状 ほぼ長方地域 ④地域的特性 特記 特記すべき事項はない 街 15 m市道 交通 J R 元町駅 北東 250m 法令 対象基準	
事項 路 施設 規制	
(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 ない	
(5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 1,020,000 円/㎡ 個別的要因	
の適用 収益還元法 収益価格 790,000 円/㎡	
原価法	
開発法 開発法による価格 円/㎡ 日 乗り回り エアルリ 東海では、東海では、東海では、東海では、東海では、東海では、東海では、東海では、	-++
(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。資本大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。	1200㎡前
(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、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 価額を上記の通り決定した。	比準価格を .て、鑑定評
(8) ① ■代表煙淮地 □煙進地 ② 時 占 ③煙淮化 ② 地域栗 ⑤ 個別的 ⑥ 対象其進地 □煙 街路 0 0 地	街路 0.0
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 ⑦	交通0.0環境0.0
をた A=体	行政 0.0 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 ⑥対象基準地 標 街路 地域 の比準価格 ② 標 街路 地域	街路
完 ら	交通 環境
	行政 ·の他
円/㎡ 100 [] [] 100 その他	
①-1対象基準地の検討 (10) ■継続 □新規 [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られるが、地域的にはばらつきが見られる。	昇傾向が見
 	.昇傾向にあ
の 等 煙淮州来早	
前 か 公示価格 950,000 円/㎡ [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 [個別的要因] である (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	地征	調	査)			中	平成 央(県		7月 7 - 3	日 提出 宅地-1
		基準地番	号		提出	3先	所属	属分科:	会名	業	者名	山陽	不動産	鑑定村	朱式会社	±					
	E	中央(県)	!	5 − 3	兵庫	具	兵庫第	第3分	科会	氏	:名	不動	産鑑定	定士	田中	浩	i				印
鑑定	評価	額					31, (000, 00	00 F] 1	m³当	たりの	価格						29	5,000	円/㎡
1	基本的	的事項																			
(1)	価格問	寺点	<u> 1</u>	成 29年	7月 1	日 (4	4)鑑定	:評価日	3		平月	戊 29年	F 7月	3日	路		文 29年 :		23	35, 000	円/m ^²
(2)	実地記	周査日	平	成 29年	6月 30	日 (5)価格	の種類	頁		正常	西格			線価		価又は倍 音率種別	5 /*			倍
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	西											1 1 12/33				
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	D要旨																	
(1) 基 準 地		在及び地番s 住居表示」		神戸市中「旭通2			目30	7番							②地和 (㎡)		10	5)	9法	令上の	規制等
地	③形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺 状況	1の土地	也の利用	用の	⑥接面	面道路	の状況	処)供給 1理施 2状況		要な3 近の1	を通施設 犬況	との		近 (80,3 準	300)
		1:1.2	店舗兼 RC5	共同住宅		店舗付 食店、 られる	事務所	斤等が!		北東8.	. 5m†.	道	オス	く道 ブス ^デ 水	J R ≡ 660m	三ノ宮	,		」(そ 	の他)	
(2)	①範	囲	東	0 m, Z	5 2	0 m、耳	 有	15 m	、北	5	50 m	②標	標準的	使用	中層店	舗兼	共同住宅	芒地			
	3標	準的画地の形		間口:	——— 約	9.5 n	n, §	奥行	約	11.	. 0 n	n. ;	規模		110) m ²	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	۲۷۱			街	8	. 5 m	市道		交通		R三ノ宮			法令	対象	基準地	と同じ
			事項					路					施設	165	東 660m	Į		規制			
		域要因の 来予測	店舗兼装割安感が	共同住宅 から需要	のほか、 は回復	、飲食にしつつま	ちや事剤	勝所等 地価は	が混る 緩や だん こうしん こうしん こうしん かれる こうしん かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん か	在するかな上	地域` 昇傾	であり 句で推	、当i 移する	面の間 るもの	はほぼ と予測	現状する。	を維持す	-るも <i>の</i>)と予測	則する。	なお、
(3) 晶	是有効	使用の判定	中層店領	浦兼共同	住字州								(4)	计象其	準地の	な	<i>V</i> '				
		価の手法		例比較法		準価格				297, 00	00 F]/m²		固別的							
) 適用		収益還			益価格				214, 00		 ∃∕m²									
			原価法		積	算価格				/	P]∕m [*]									
				開	発法に。	よる価権	格		/	P	∃∕m³										
(6) ਜ	「場の	特性	昼間勤労	給圏は、 労者のた て供給の している	めの事	業所等を が少ない	と主体で	とした 対し、	地域。 近時	。地縁 は値頃	性を感え	有する あって	地元等需要力	事業者 が同復	等が需 しつつ	要の ある	中心とな ことから	さる。 商 、 地価	i業地「	₽心部♡	り徒歩圏
Ē	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	例を収集	宅等の賃 集し、実 る収益価 との検討	証的な」 格の相対	比準価格 対的信頼	各を試算 質性はダ	算し得 やや劣	た。 ると	一方、 判断す	収益	物件も よって	見られ	れるも	のの規	範性	のある倶	貸事例	は少れ	ほく、こ	これを基
(8) 公示価	見価	① □代表標標準地番号	 [準地	標準₺	也 ②	時 点 修 正	3標:	準化	4 #	地域要 図の比	⑤個 要		の	象基準規準個	格	7 1	街路 交通 環境	6 0	. 0 地域要因 . 0 因	街 交 環 環 場	1 +1.0
	規 価 標準地番号 神戸中央 5				. -	102.8	`	00]		100 19. 4]		00]		294,	000	正	画 ^地 行政 その他	b 0	. 0	行政 そのf	
(9) 指定基	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,					時 点 修 正	3標:		_	域要の比	要	別的 因の 較	の	象基準 比準価 (円/r		標準化補正	街路 交通 環境	6 0	. 0 地域要因 . 0 思	街蹈 交道 環均	1 0.0
準 村地 言	370,000 円/					105. 4	' I	00]		100 31.8]		00]		296,	000	正	画 ^地 行政 その他	b 0	. 0 . 0 . 0	行I そのf	
(10) 全様当個本等が	ドラ らの検討	①-1対象基準 ●継続 前年標準価である。 1-2基準地が 点)である。	□新規格 格 が共通地 場合の検	288, (点(代表 討			1	③		的要因 。 要因〕	Ì	こある 吉舗兼	共同任	主宅・	事務所	等が		が地域で	ゔあり、	地域婯	曽加傾向 要因に特
地の前が	争り	一八表標準標準地番号 公示価格	各	標準地 +2 4 9 4	_	- 円/㎡		要 因	[個別	的要因	3] 1	固別的	要因に	こ変動	はない	0					

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	出先	見	「属分	科会名	当	美者名	村本	不動産	鑑定	士事務	所					
	1	中央(県)		5-4	兵原	車県	兵	庫第3	分科会	함 .	氏名	不重	力産鑑定	定士	村才	本 仮	建 次				印
鑑定	評価	額					5	8, 700,	000	円	1 m²≝	たりの	の価格						45	5,000	円/㎡
1	基本區	的事項																			
(1)	価格田	寺点	Ψ	成 29年	7月 1	日	(4) 鑑	定評価	日		平	成 29	年 7月	4日	(6) 路		戈 29年		37	70,000	円/m [*]
(2)	実地詞	凋査日	平月	式 29年	6月 26	5日	(5) 価	格の種	類		正常	価格			線価		価又は倍	5平			倍
(3):	継定章	評価の条件	面 抽 丿	としての	継定証	価										1	音率種別				
		評価額の決定			遍 龙町	Щ															
(1) 基	-	在及び地番s 住居表示」等		神戸市中				3番2	24外						②地 (㎡		129)	9法	令上の	規制等
基準地	③形	£ \\	④動物	の利用の	通短	⑤周;	ກທ+	土地の	制用の	6接	面道路	ተ ተ	· · · ·	7)供給	® ±	要か:	交通施設	<u></u> ሥ		商業	
	9/12	, DC	() AX-C	05447110	79676	状況	2071	_>_0	1171102	() J&	. ш.е.	до у (у	夂	型理施 以状况	_	近の			(7	(80, 6) 防少	
			店舗兼	事務所		小売店	店舗、	飲食	吉等	北西	i11m市	道	力	k道	神戸	高速西	 記元町		(+	の他) (100, 6	600)
		1:2.5	RC4			が建せ	ち並る	ぶ商業は	也域					ゲス 下水	近接						
(2)	① 範			20 m、		55 m、			m、北		25 m		漂準的	使用			事務所均				
近隣地	(3)楞	準的画地の刑	杉状等	間口特にな		7. 5	m,	奥行		1 1 1 m	7.5 山	n,	規模				程度、	形状			200)
域	4地	域的特性	特記	払につ	. v ·			1	街	1 1 1111	川垣		交通	神月	⋾高速	西元四	丁駅近接	法令	問	業(100, 防火	
			事項					j	路				施設					規制			
		!域要因の 来予測	旧来から店街等る	- うのアー と共に回	ケード 遊性を	街によ 展開さ	る繁せて	華性が 相応の	乏しい活性化	で商業が出	地域で	、空 るが、	ち舗を注 当分り	 活用し は現状	た賑わ	ついづ すする	くりが図 と予測す	られて る。	おり、	さらに	に周辺商
(3) 最	是有效	1使用の判定	中層店舗	浦兼事務	所地								(4) 5	対象基	準地σ) ti	:11				
		価の手法		例比較法		準価格				460.	000 F		- 1	固別的	. –						
)適用		収益還:			益価格				-	000 F										
			原価法		積	算価格				/	F	∄∕m ̇́	:								
			開発法		開	発法に	よる	価格		/	F	∄∕mื	2								
(6) 市	「場の	特性	需要者の雑居ビル	り中心は	地縁的 用した	選好性 個性的	を有な店	する事 舗等も	業者等	筝であ <i>。</i> ιて三:	る。市 宮中心	場の制部の開	犬況は? 新業地	全般に 域とは	高価格趣が昇	予帯の はなる	する駅 商製品の ため、 ある。)販売は	:期待し	_難いか	ら、古い
: ≅	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	されてい	ハスニレ	を背暑	上して	いる	本件	其淮州	此け元日	町商店	街のみ	互相用にん	位置 1.	ており) 商況	は本来の が特段高 代表標準 とおり決	いとけ	言える	デ 雲季	『者の多
(8)		① ■代表標		標準は		時点		標準化		地域要		別的	⑥対	象基準	Étth				0 地	街路	
公为	見価	標準地番号				修正		補正		因の比	_	因の		規準値		7 村訳 標準化補正	交通	§ 0.	0 域要	交通	
価も格し			神戸中:	央 5-	7					較	片	公 較		(円/r	n) [記 補工	環境 - 画地	_		環境 行政	竞 +127.0 女 −5.0
を <i>f</i> .	規 価 準 格 とした 公示価格 950,000 円/㎡					104. 2 100	[100 100] [100 217. 8		100]		454,	000		- 行政 その他	τ 0.	0	その他	
(9)		① 指定基準	2)時 点	3	標準化	(4)±	地域要	⑤個	別的		象基準	地	7)標			地	街路			
指定な)\			修正		補正		因の比 較	_	更の 比較		比準個 (円/r		フカ訳 料準化補	交通		域要因	交通 環境			
指定基準地) 全 ・		_		_		1		_ H			(口/ 1	11/	"\ ÎÏ	画地			行政	_		
地占	1	前年指定基	基準地の付	価格 円/m	֧֓֞֞֞֞֞֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֡֞֓֓֡֡֞֜֓֓֡֓֓֡֡	100]	100] [100] ^L _	100					行政 その他			その他	<u>b</u>
		①-1対象基準							[-+	般的要	因]	中心部	 	地に存	する物	か件に	対しては	t、神戸	のイシ	メージフ	ブランド
(10)		■継続 前年標準価 ²	──新規 **		000 III	/ m²		3				に着目	目した	替在的	需要の)顕在	化が継続	きしてい	る。		
	F らのぬ	①-2基準地力	が共通地	点(代表	000 円/ 長標準地		引一地	価額	变 助 [地]	域要因	1	特段0	つ変動	要因は	ないか	5、空	店舗を沿	用した	商店往	町の賑オ	ついづく
本 4 準 信	集 検	点)である場	場合の検	討標準地			_	形地成为	大 兄		-	りの対	対策が	図られ	ており	、顧	客の増加	が期待	される	5.	`
対象基準地の前	至 い	標準地番号	L	□1ホ ・ 干リ	٠	-		要因		別的要	囲	個別点	り要因に	ア変動	14701	`					
, נים	, -	公示価格				円/m		の		עניויוע	K21]	IEI // J.I.I	J女凶(一夕期	1016V	0					
Ī		②変動率	年間	+0.4 %	半年間	1	%														

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	出先	所	属分	科会名	i 3	業者名	株式	会社中	コ村総ク	合鑑定							
	ı	中央(県)	5	5-5	兵庫	丰県	兵庫	県第	3分科	·会	氏名	不重	力産鑑定	定士	中村	寸 堵	曾秀					印
鑑定	評価	額					239	, 000	, 000	円	1 m²≝	iたり(の価格						2, 17	70, 000	円	∕m³
1	基本的	的事項		U.																		
(1)	価格田	寺点	華	成 29年	- 7月 1	日	(4)鑑	定評個	五日		平	成 29	年 7月	4日	(6) 路		成 29年		1, 6	540,000		-
(2)	実地記	周査日	平	成 29年	- 7月 1	日	(5) 価	格の種	重類		正常	価格			線価		価又は信 音率種別				倍	-
(3)	鑑定言	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	<u> </u>											u - 1±//1					
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨																		
(1) 基準 地	-	在及び地番s 住居表示」等		神戸市中 「三宮町	Þ央区∃ 丁1 − 4			4番:	2 0						②地 (㎡		11	0	_ ·-	卡令上 σ)規制	制等
地	③形	状	④敷地(の利用の)現況	⑤周i 状況	辺の土	地の	利用の	6接	(面道)	各の状:	久	D供給 U理施 设状況	接	要な: 近の ²	交通施設 伏況	との	(3	商 (80, 防	800))
		1:1.2	店舗兼 S 9	事務所		中高原ビア	層の店 ルが建 或	舗兼ち並ん	事務 ぶ商	南東	〔25m市	道	ブ	k道 ガス 下水	J R 3 400m	三ノ宮	Ī			さの他) 地区計 (100,		
(2)	①範	囲	東	0 m, Z	5 8	80 m,	南	0	m、北	<u> </u>	20 m	(2) 1	標準的	使用	中高層	国店舗	兼事務所	 听地				
	3標	 薬準的画地の刑	沙状等	間口:	 約	10.0	m,	奥行	·約]	11.0	n,	規模		11	0 m	程度、	形状	ほぼ	 長方形		
近隣地域	4)地	!域的特性	特記	三宮中協定	央通り	景観形	/成市	足	街	2 5 m	市道		交通	Ţ	R 三 ノ	宮駅		法令	対象	&基準±	也と	同じ
-24			事項		画 (三	宮駅南	地区)		路				施設)	西 400	m		規制				
	@ul			- 17 to 10	<u>.</u>	0+ 1/ +				4 ××±	علاد درات میلی	۔ کا مانا		75.75		77.5	. h . /+- =		į	III) kele	-11- 1/1	=
		域要因の 来予測	三宮中央い。三宮	き申心部	の地価	舗兼争 は上昇	一務所に 傾向か	えんから	となった。れるか	ド予断	医冏業を許さ	地域のない。	ごめり、	、主辺	[0]二.图			く口付え	工化工厂	直し繁	華性	:ほ局
(3) 聶	是有效	使用の判定	高層店舗	#兼事務	所地										準地 σ) ti	(1)					
(5) 銀 a	監定評)適用	[፤] 価の手法 I	取引事例	列比較法	比	準価格	•		2	2, 260,	000 F	∄∕mُ	1	固別的	l安囚							
	, <u>, , , , , , , , , , , , , , , , , , </u>	•	収益還え	元法		益価格			1	1, 780,	000											
			原価法			算価格		T-1-1-				刊/mi										
(6) d	き担か)特性	開発法	◇圏 /→		発法に			地 古	り圏は		男/㎡ エルコ		华茶林	1111771	- Z	電面学に	+ 1=1_		選 / テ 井朴	纪小	- ナ,
(0) 11	J <i>-</i> 勿()	⁷ 1न । 工	同一需約 つ中規模 的強気な 心である	よ側面も	質本の見られ	事業者る。土	及び検地は画	関語 と関数 が地規	資家等	を大規	に行り 模資本 なるが	力を有、基準	では すする? 単地と	句素地 法人が 同規模	映でが 中心で 軽程度で	っる。 ごある ごあれ	而安有に 。地価に ば総額2	、 は 三宮 2 億 5 ⁻	中心部 千万円	圏に地 に関し 前後が	修びに需要	比較
: ≅	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	当地域に 信頼性の 準価格に を上記の	の高いもこ劣る。	のと思えって	料され 標準地	る。中	Z益価	i格は配	新業地	につい	ては重	直視され	れるべ	きであ	うるが	、一部杰	見定事項	頁を含.	みその	精度	は比
(8) 公元	見価	① 二代表標標準地番号	準地 神戸中	■標準 地 央 5-		時 点		票準化		地域要 因の比 較	と 要	別的 図の と較	の	象基準 規準値 (円/)	西格 (7 内訳 福準化補正	新	<u> </u>	0.0 地域 0.0 地 0.0 以	街交環	通	-1. 0 -1. 0 +1. 0
公示価格を	-	公示価格	117 12			107. 0]	100		100	-	100]		(13)	,	Ī	画地 行政	也 (0.0	イ 行 その	政	-5. 0 0. 0
(9)		1,9	i	100		100		94. 0	_	100		2, 170,		122	その作	也 (0.0					
治に基準地	9) f か f ら 中央(県) 5-2					時 点 修 正	l	票準化 補正	[地域要 因の比 較	要	別的 医因の 比較	の	・ ター ター ター ター ター ター ター ター ター ター ター ター ター	西格 ⁽	プカ訳 標準化報	新	<u> </u>	0.0 地域要 0.0 因 0.0 因	交	通	-1. 0 +1. 0 -46. 0
準 村地 章	う 食 t	***	-	105.0	7	100	7		_			(11)	,		画地		0.0	行		-15.0		
,	3	前年指定基 9	を年地の1 20,000	四倍 円/mi	. -	107. 6 100	- -	100] [100 45. 9		100		2, 160,	000		行政 そのff		0. 0	その	他	0.0
		①-1対象基準							[-#	般的要	因]						を中心に見られた	こ地価_	上昇傾	向が継	続し	てい
(10) 対 を	ΕĠ	■継続 前年標準価 ⁴	──新規 恪	1, 900,	000 円 /	′mื		3	de			~0° /1	_/_ U+	4P-4P-13	· C V) 9	J. V . V ↔	火いりない。	νν.°				
対象基準地の前	票の	①-2基準地点)であるは	が共通地	点(代表			司一地	価格形成	E I .	域要因]	三宮も	マンタ:	一街の	南方力	、口付	近に位置	置し、値	憂位性	を有し	てい	いる。
準備地	棒檢	一代表標準	_	n ☑標準地	b			成要	況													
の 等 前 <i>t</i>	手	標準地番号 公示価格	生			- 円/m	ร์	要因の	[個5	別的要	因]	個別的	り要因(に変動	はない	١.						
				14. 2 %	半年間		%															

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	出先	所	属分	科会名		業者名	清水	総合鑓	監定							
	ľ	中央(県)		5 - 6	兵庫	車県	兵庫	県第	3 分科	会	氏名	不重	力産鑑定	定士	清力	k ·	信博				印
鑑定	と評価	額					78	8, 800	,000	円	1 m²≝	1たり(の価格						390	, 000	円/㎡
1	基本的	的事項																			
(1)	価格問	寺点	<u>7</u>	平成 29年	- 7月 1	日	(4)鑑:	定評個	五日		平	成 29	年 7月	4日	(6) 路		成 29年		30	0,000	円/m ^²
(2)	実地記	周査日	<u>7</u>	平成 29年	三 6月 9	日	(5) 価	格の種	重類		正常	価格			線価		線価又は倍 倍率種別	译			倍
(3)	鑑定言	平価の条件	更地	としての	鑑定評	価											口午性加				
		評価額の決定			<u></u>																
(1) 基準地	<u> </u>	在及び地番 住居表示」等		神戸市中	中央区生 丁2 - 2			3 2	9番						②地 (m)		202	2	9法	令上の	規制等
地	3形	状	④ 敷地	の利用の)現況	⑤周 状況	辺の土	地の	利用の	6 ‡	接面道路	各の状	久	7供給 処理施 役状況	_		交通施設)状況	との	(2)	近7 (80,3 準限 の他)	300)
		1:2	店舗兼RC5	共同住宅	S.	中高住宅	層の店 、事務 地域	舗付	共同 多い	南	東18m市	道	J.	k道 ガス 下水	神戸市 330m	方営	地下鉄新花	申戸	- (-c.)	/ グ [匹]	
(2)	①範	.囲	東	50 m, E	5 5	50 m,	南	30	m、北	:	20 m	2	漂準的	使用	中層店	舗	兼共同住宅	三地			
近隣	3標	準的画地の語	杉状等	間口	約	10.0	m,	奥行	約		20.0	m,	規模		20	0 r	n ² 程度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	4地	!域的特性	特記	特にな	:\				街	18 n	n市道		交通	神界駅	⋾市営力	地下	鉄新神戸	法令	近	商 (80, 準防	300)
			事項						路				施設		方 330m	n		規制		- -ν-	,
		域要因の 来予測	中高層れ、景	の店舗付 気は穏や	共同住かな回	宅、事 復基調	事務所が 調が続い	多いてお	・商業地 らり、≧	地域で	、当面 地価は上	iは現れ :昇傾向	犬で推	移する 移する	ものとと予測	· 予注	則する。な れる。	お、企	業収益	栓の改	善も見ら
(3) 揖	是有 效	使用の判定	中層店	舗兼共同	住宅地								(4)	対象基	準地の	, ;	ない				
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	ζ.			397	,000	円/m ^f	1	個別的	要因						
	の適用		収益還	元法	収	益価格	3			316	,000	円/m ^f	:								
			原価法			算価格				/	/ I	円/m ^f	1								
(0) =	- 10 ~	44-14	開発法				よる値		5 1 Aufa 3 a	/		円/m ^f	_						*	7. 1.1	L. L. D. D.
(6) ਜ	市場の	特性	つ事業存する	者等であ 。なお、	る。中 空室率	高層のも改善)店舗付 条傾向す	け共同 と示し]住宅、 ており	事務) 、	S所が多 F格水準	い商業	Ě地域 きえた	であり 周辺の	、周辺 繁華性]の :等;	要者の中心 マンション から、需要 状況である	✓敷地へ ■も十分	の移行	fiによ.	ろ影響も
	• 検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	貸市場 の実態	における をより反	賃貸収 映して	入に基 いる比	≧づく↓ ご準価格	又益性 各を標	Eから意 薬準とし	意思決 ン、還	と定を行 閏元利回	う事業]り等の	養者等: り指標:	が混在 が規範	してい 性の高	いい	取得を行う 状態である 収益価格を とおり決定	。 と関連づ	がって	.、現	生の市場
(8)	- п	① ■代表標	準地	標準地	也 ②	時 点		票準化		地域	_	国別的		象基準		7)	標錯		0 地	街區	
公示师	を格し	標準地番号	神戸中	中 5-	13	修正	1	補正		因の. 較		要因の 比較		規準促 (円/r	"10	村 !	標 街路 準 交通 化 環境		安	交i 環 ^坎	
格をか	規権とした	公示価格 3	80, 000	八 円/m	_ [_	102. 6 100	_	100 100] [100	[100]		390,			正 画地 行政 その他	년 0. 전 0.	0	行i そのf	女 0.0
(9)			地番号		2	時 点	3	漂準化	Ł (4) t	也域勇	要 ⑤個	別的		象基準		7			抽	街道	 洛
指定基準地	か ら			_		修正	1	補正		因の比	_	医因の		比準価	"'" F	7) 1	標準化補 交環 環 瀬		域要因	交流	
基準	の 食									詨	E	比較		(円/r	m) =	Γ :	補 環境 正 _{画地}		因	環境 行政	-
地言	া	前年指定基	基準地の)価格 円/m	_	100	_]	100	- ₁ ₋ -	100	_	100					行政			そのイ	也
		①-1対象基準	集地の検		'	100	L			般的弱	-		又益はは	 改善し	ており	, ,	その他 景気は穏や		復基調	にあり	り、三ノ
(10)		継続	新規	見		, 2		3				宮及び	が元町	周辺の	良好な	不剩	動産に対す	る需要	は増加	してい	いる。
(10) 名材を指述して前	丰票隼画各等 らの検討	前年標準価 ①-2基準地点)である ¹ ■代表標準	が共通地 場合の核	也点(代表 食討 □ 標準地	<u>b</u>	きゃし		形成要		或要团		中高層 回帰に いる。	層の店舗 こよる:	舗付共 土地利	同住宅 用の変	i、 i化	事務所が多 も見られ、	い商業 地価は	地域で 上昇個	、周i f向でf	辺は都心 推移して
前力	51	標準地番号	各	神戸中央	880, 000		- 13 n [*]	因の	[個5	引的	要因]	個別的	り要因(に変動	はない	۰,					
		②変動率	年間	+5. 4 %	半年間	+2	2.6%														

別記	!様式	第 6		盌	定評値	書	(平月	龙 29	9年	地征	調	査)			中	平成 央(県)		7月 7日 - 7 :	提出 宅地-1
		基準地番	号		提出先	所原	属分科会名	3 業	者名	どう	せ鑑定	三所							
	I	中央(県)	Ę	5-7	兵庫県	兵庫	第3分科	会 B	氏名	不動	産鑑定	定士	堂瀬	iさゆ	り				印
鑑定	評価	額				826,	000, 000	円 .	1 ㎡当	たりの	O価格						810), 000 [∄∕mٌ
1	基本	的事項																	
(1)	価格	寺点	平	成 29年 7	月 1日	(4)鑑定	評価日		平月	戎 29 ^左	F 7月	3日	(6) 路		29年		59	00,000	
(2)	実地記	調査日	平月	成 29年 6月	1 20日	(5) 価格	の種類		正常信	価格			(6) 路 線 価		価又は何			1	咅
(3)	继宁	評価の条件	正州 J	こしての鑑り	宁 亚価									12	音率種別				
		ェ脳のネト 評価額の決定			Сптш														
(1) 基 準	①那	f在及び地番s f住居表示」	位びに	神戸市中央	区江戸町 1	104番	1外						②地和 (㎡)		1, 0	20	9法	令上の規	制等
华地	3#	状	④敷地(の利用の現	況 ⑤周〕 状況	辺の土地	也の利用の	⑥接i	面道路	がの状況	久	分供給 业理施 设状況		要なる 近のお	を通施設 犬況	との	(7	商業 (80, 70) 防火	
		1.5:1	店舗兼				所ビル ぶ商業地	西12r	m市道		ナ	k道 ガス F水	JR≡ 780m	.ノ宮	,			の他) 地区計画 (100, 70	
(2)	① 範	囲	東:	30 m、西	30 m,	南	30 m、 å	ኒ	30 m	②標	標準的	使用	中高層	店舗	事務所任	并用地			
近隣	3標	準的画地の肝	杉状等	間口 約	35. 0	m、 J	奥行 約	28	8.0 n	n. ;	規模		1,000	m ²	程度、	形状	ほぼ長	:方形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	地区計画	(旧居留地	地区)	街	1 2 m F	市道		交通	J F	R三ノ宮 780m	駅		法令	対象	基準地と	に同じ
			事項				路				施設	173	7 O O III			規制			
		2域要因の 子来予測	従前は	 	を中心とす も見られる	るビジ 。当面(ネス街でる	あったか 上昇基調	ぶ、近常	年は低	:層階(に服飾	雑貨やされる。	>			部では	は高層マ	ンシ
(3) 揖	是有效	使用の判定	中高層原	5舗事務所(并用地							対象基準		な	()				
	監定評 D適用	価の手法	取引事	例比較法	比準価格			830, 0	000 F	∃∕m [*]	1	固別的!	要因						
	ノ心圧	1	収益還:	元法	収益価格	•		668, 0	000 F	∃∕m [*]									
			原価法		積算価格					∃∕m [*]									
(0) =	F18 &	4+44	開発法	AMAL HAR	開発法に			0 4 +1		7/m²	10.25	٠ - At	a #4) ~ .1		P = 1.0	H > 1	1.146 미미 1기	<i>\h</i> →
(6) п	1场0,)特性	野」で利胆	合圏は神戸i 企業など、i 回りは低下f 困難である;	頃回。 周辺	地域は	刎牛の供着	おか少な	よく、コ	取り目	14/ほ1	比調で	める。・	そのに	ため、ゲ	最要者の 機関の融 記買の中	中心位 資姿勢 心価格	は機関技 学は依然 各帯を見	貸家 積極 出す
Ē	検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	決定を打水準の打	市内の代表的 おこなうもの 世握が困難 との検討を励	のと判断さ である。従	れるが、 って、	、新規に(実際に売り	共給され 買された	ιた店舗 こ取引	舗・事 事例に	·務所 :より	ビル等	が殆ど	見受	けられた	ょいため	、明確	雀な新規	賃料
(8) 公示価格を	見価格	① □代表標標準地番号	準地 神戸中	標準地 央 5-3	②時 点 修 正	③標 補		地域要 因の比 較	要	別的 因の 較	の	象基準規準価 (円/n	i格 C	標準化補正	街路 交通 環境 画地	通 0. 章 0.	0 域 0 医 0 因	街路 交環境 行政	-1. 0 +2. 0 -15. 0 -5. 0
		公示価格	35, 000	円/㎡	[103. 1 100	·	00] [100 81. 5	T	00]		803, 0	000		行政その他	女 0.	0	その他	0.0
(9) 指定基準地) 指定基準地番号				②時 点 修 正	③標 補	Œ	地域要 因の比 較	要	別的 因の 較	の	象基準 比準価 (円/n	i格 火	標準化補正	街路 交通 環境 画地	<u>角</u> 竞	地域要因	街路 交頭境 行政	
地言	寸	前年指定基	基準地の個	価格 円/㎡	100] 1	00	100	[00					行政	አ		その他	
		①-1対象基準		討			-][-	般的要因	因]	三ノ宮							りつつ	つあり、	その
(10) 全様が個本等が	手票基面各等いらの検討	■継続 前年標準価: ①-2基準地/ 点)である ¹ ○代表標準 標準地番号 公示価格	が共通地 場合の検 ^{೬地}	710,000 点(代表標		司一地	形状二	域要因] 別的要[] 1	低層店 地価も	:舗へ(上昇(が寄せの需要にのでいる。	は引き; ある。	続き		賃料も	高止る	きりして.	おり、
				14. 1 % *		%													

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	出先	Ē	所属分	科会名	業	(者名	どう	せ鑑定	官所								
	1	中央(県)	į	5 - 8	兵庫	車県	兵	庫第3	分科会	会」	氏名	不動	産鑑り	定士	堂瀬	さゆり)				ı	印
鑑定	と評価	額					88	34, 000	,000	円	1 m² i	当たりの	D価格						1, 65	0,000	円/	′m [‡]
1	基本的	的事項																				
(1)	価格田	寺点	並	☑成 29年	三 7月 1	I FI	(4) 鍲	监定評值	日		<u> 1</u>	区成 29年	手 7月	3日	路		29年 i又はf i		1, 18	80, 000		′m¹
(2)	実地詞	周査日	平	成 29年	6月 20	日 日	(5) 個	断格の種	重類		正常	含価格			線		ュス は に 率種別	7 *			倍	
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価										ТН	T-1277					
2	鑑定	評価額の決定	の理由 <i>0</i>	D要旨																		
(1) 基準地	<u> </u>	在及び地番s 住居表示」		神戸市5	中央区/ 通4 - 2			33	3 番外						②地和 (㎡)	† (53	6)	9法	令上の	規制等	等
土地	3形	* 状	④敷地	の利用の	D現況	⑤周 状況		土地の	利用の	6接	面道	路の状況	<u>ل</u>	7供給 処理施 役状況	_	更な交 近の状	通施設 況	との	(2-	商 (80, 8 防り の他)	(00)	
		1:2	事務所SRC	11F2	2 B	が多		事務所 泉道路 或		南西背面	50m県 道	·道、	7	k道 ガス 下水	J R≡ 460m	ノ宮				(100, a	800)	
(2)	①範	通	東	30 m、	西	0 m,	南	40	m、北	Ĺ	40 n	n ②相	票準的	使用	中高層	事務別	斤地					
近隣地域	3標	準的画地の肝	形状等	間口	約	15.0	m,	奥行	約	3	2.0	m,	規模		500	m³程	度、	形状	ほぼ長	方形		
地域	④ 地	!域的特性	地区計 区)	十画 (稅	関線》	公道 南	1地	街	50 m	県道		交通		R 三ノ宮 460m	駅		法令	対象	基準地	と同	じ	
			事項						路				施設					規制				
		域要因の 来予測	従前はいき、当時	事務所ビ面の地価	ルを中 は上昇	心とす	「るビ ご推移	ジネスするも	街であ	あったス	が、i れる。	1年は分	譲マ	ンショ	ンも進	出しつ	つある	。 今後	をも同れ	美の流れ	1は絹	売
(3) 晶	是有效	使用の判定	中高層	事務所地	1										準地の	二夫	7路				+	+5.0
(5) 釒	監定評 の適用	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	3		1	1, 690,	000	円/㎡] 1	個別的 [.]	安凶							
	アル 語 / 1.		収益還	元法	収	.益価格	š		1	1, 290,		円/m [*]										
			原価法			算価格		1 —15				円/m [*]										
(6) =	±₩ø	\#± ##	開発法	給圏は神		発法に			3由目10	n Ø ±1		円/m [*]		ウっ仁	の仕様	ナシャ	· フ - 母	き曲半の	у н	++W 目目+	几次学	≠
(0) [市場の	7行生	やマンジは低下値	^阳 暦は 関ラン開 関内。 周 あるが、	発業者 辺は物	など、 件の#	資本 は給が	的裏付 少ない	·けをす ·が、需	すした? 唇要は』	去人に 底固い	ニ限定さ ヽ。規模	れる	傾向が より個	強い。別性が	金融機 強く売	機関の層	增資姿勢	がは積極	医的で和	间回り)
Ē	• 検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	決定を対	市内の代 おこなう 把握が を とび指定	ものと 難であ	判断さ	れる	が、新実際	規に供 に売買	共給され 買された	れた』 た取引	占舗・事 ∐事例に	務所により	ビル等 得られ	が殆どた比進	見受け	られた	よいため)、明石	催な新規	見賃料	惠斗
(8)		① □代表標		標準:		時点		神 歩ん		地域要		固別的		象基準	ĒtН	標	街路	<u>ች</u> 0.	. 0 地	街路	各 -	-1. 0
公示価格を	見価集格	標準地番号		+ -		修 正		補正		因の比	: <u> </u>	要因の	_o	規準価	格内	11-	交通	<u>f</u> 0.	.0 域要因	交证	_	-2.0
曲 は	<u>ב</u>		神戸中	央 5-	4					較	ı	北 較		(円/r	n) av	補正	環境 画地		. 0 因	環境 行過		17. 0 0. 0
	٤	公示価格 1,6	570, 000	円/m	_	106. 4 100	_ [100] [100 113. 5] [1	100	:	1,640,	000		行政 その他		. 0	そのイ	也	0.0
(9) 指定基準地	לי ה	① 指定基準	地番号 中央(県) 5-)時 点 修 正	_	標準() 補正	[地域要 因の比 較	1	固別的 要因の 北較		象基準 比準価 (円/r	格 亿	標準化補正	街路 交通 環境	<u>f</u> 0.	.0 地域要因	街 交 環 環	<u> </u>	-2. 0 +1. 0 25. 0
準地	美	前年指定基	主進州の	無 故	Г	107. 6	1	100		100	Γ 1	.05. 0]				芷	画地	也 0.	. 0	行团	女 -1	15.0
)20, 000	™™ 円╱m	_	100] [63. 1	- 1	100	:	1, 650,	000		行政その他		. 0	その作	也	0.0
		①−1対象基準	隼地の検 □ 新規				I		[-#	般的要	因]				発や周ろ		の気道	■が高ま	りつ	つあり、	その)
(10) 対象基準地の対	年票集 あ各等か	前年標準価: ①-2基準地が点)である ^は 一代表標準	格 が共通地 場合の検	1,480, 点(代 え	表標準地		司一地	h格	伏 兄	域要因		周辺て れるよ	がは生	活利便なって	性の高 ¹ きてお	ハマン り、地					が見ら	,)
HI 7.	יי	公示価本		11 5 %	坐在問	円/r	ni %	<u>の</u>	110)	別的要	പ)	间别的	安囚	に変期	はない。	•						

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	出先	所	属分科	会名	業和	者名	有限	会社い	ずみこ	プレーザ	・ルオ	フィス				
	1	中央(県)	5	5 - 9	兵	車県	兵庫	県第3タ	分科会	氏	.名	不動	産鑑定	芒士	小林	照幸					印
鑑定	評価	額					136	, 000, 00	00 円	1	m [°] 当	たりの)価格						55	50,000 F	円/m²
1	基本的	的事項													(0)						
(1)	価格田	寺点	中	成 29年	7月 1	. 日	(4)鑑5	E評価 E	3		平瓦	戈 29年	F 7月	3日			29年 1 西 又は倍	· · · -	4	20, 000	円/m [*] 陪
(2)	実地記	周査日	$\overline{\Psi}$	成 29年	7月 3	3日	(5) 価村	各の種類	頁		正常信	西格			線。		率種別	-			П
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	としての	鑑定評	価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨																	<u> </u>
(1) 其		在及び地番3 住居表示」等		神戸市5				6外							②地積 (m²)	Ī (248	3	9注	令上の規	制等
基準地						_		LLL A TUI	ш "	@+ * =	- * * * * *	ОТ :		\# 6 A		` ****	- `\$ + /- =n			商業	
	③形	·1X	4) 默地(の利用の) 現 沈	状況	四の工:	地の利用	ĦΟ	⑥接面	山坦岭	·071人))供給 L理施	®主要 接近		₹通施設 ₹況	20)		(80, 50) 防火	
													設	火状況					(7	の他)	
		台形 1:1.5	店舗兼 RC5	事務所		中高原所、	層の店	舗、事	1 71	北36m	市道		水力	く道 ブス	神戸市 350m	営地	下鉄県月	宁前		(100, 50	00)
						連た	んする	ョン等が商業地域	或				下	水							
(2)	① 範	i囲	東	50 m, E	5 10	00 m,	南	10 m	、北	1	0 m	②模	票準的(使用	中層の月	店舗	事務所地	<u> </u>			
近隣	3標	準的画地の刑	杉状等	間口	約	12.0	m,	奥行	約	20.	0 m	١,	規模		240	m⁴₹	涅度、	形状	ほぼも	長方形	
地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11			街	3	6 m市	道		交通	神戸	市営地	下鉄	県庁前	法令	対象	泉基準地と	上同じ
,			事項	 				路	 				施設	南西	雪 350m			規制			
	€ TIT	出帯田の		n rt: A±		>	(2)		Ì	ナッ女	///- // 1/ 1				山 か r黒 i	立ナ. 4	##:J-7		ルナフ		VI→ ##) >
	将	!域要因の !来予測	中向僧 マンショ	アル語、ヨンを主	事務別とする	地域へ	ション と移行	が進む	もの。	9 る間と予測	まれる	或 C & る。)り、 =	日田児	小の現場	見どが	准行り る) 乙] "便	190	。 付米(よ	伏 界に
(3) 標	불方해	使用の判定	中層の原	上鋪重路	正 州								(<u>4</u>) \$	计象其	準地の	なり	/)				
		価の手法		可服 事 约 例比較法		準価格				560,00	00 🖽			固別的	. –						
	適用		収益還			益価格				437, 00											
			原価法		積	算価格				/	F.]/m²									
			開発法		開	発法に	よる個	格		/	F.]/mឺ									
(6) ₫	「場の	特性	る商業均	也域を中	心とす	る。需	要者の	中心は	:、地:	元に地	縁性る	を持つ	事業者	者及び	マンショ	ョン	業者等と	: 目さオ	しる。:	市の圏域 近年、駅	への接
			近が優る つきがま	る地域で	は、マ	ンショ	ン敷地	への移	行が	見受け	られん	主居系	の色彩	衫を強	めつつ	ある。	規模、	容積率	によ	り価格帯	にばら
		i格の調整 及び鑑定																		用兼収益 を関連付	
彭		の決定の	定基準均	也等との	検討を	踏まえ	、鑑定	評価額	を上記	記の通	りと	央定し	た。	0, 2	()=	т ірці і	I C MT	-10-1/2	ь іші і н	CIMALIT	., , , , ,
(8)	- / 	① □代表標	準地	標準地	也 ②	時 点	3桴	標準化	④地	地域要	⑤個.	別的		象基準	地	標	街路	6 0.	. 0 地	街路	0.0
公示価格を	見価を格	標準地番号	中:	央 5-	21	修 正	補	龍正	医	の比	要比	因の 較		規準価 (円/r	<u>. </u>	標準化補	交通 環境		_0 域要 _0 因	交通 環境	+2. 0 +32. 0
価格 と	-	ハニ体物	11.2			100.0	1	100			_		,	(1 1> 1	11)	芷	画地	9. 0.	. 0	行政	+5.0
٠, ج		公示価格 7	48, 000	円/m	.	103. 6 100	-	100		100 41.4]		00]		548,	000		行政その他		. 0	その他	0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3桴	標準化	④地:	域要	5個	別的		象基準	地	標	街路		O 抽	街路	-1.0
指定基準地)\		中	央 5-	6	修 正	袝	龍正	因較	の比	要比	因の		比準個 (円/r	囚	標準化補	交通 環境		域要因	交通 環境	-1. 0 -20. 0
基 核) 全 -						_				_		,	(口/ 1	11)	置	項 场 画 地		. 0	^{環境} 行政	
吧音	Ŋ	前年指定基 3	基準地の1 70,000	価格 円/m	. -	105. 4	- _	100		$\frac{100}{0.6}$		00]		552,	000		行政 その他		. 0	その他	0.0
		①-1対象基準	隼 <u>地</u> の検	討			-	1		的要因]] 1	企業業					央し商業	地の地		も上昇傾	向が見
(10)	F Č	■継続 前年標準価*	──新規 格		000 円/	⁄ m ^²		3			į	っれる	か、耳	也项的	にはばら	っつき	さが見ら	れる。			
7. 根据	票の権	①-2基準地力	が共通地	点(代表			司一地	価格形成 数動状況	[地域	要因]										としての	
準化	計	点) である ^は	-	討 █ ■標準地	b			成況要				認めら いる。	れしつか	ハ、そ	の独物に	(イス)	ノンヨン	⊓場の		動向に依っ	子して
対象基準地の前	争	標準地番号				- 	3	要因の	[個別	的要因	3] (固別的	要因に	こ変動	はない。						
	-	公示価格		+5 8 %	半年問	円∕m ∄	1 %														

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	出先	所属	分科会	会名	業	者名	有限	会社い	ずみこ	プレー	ザル	<i>、</i> オフィス				
	E	中央(県)	5	5-10	兵原	車県	兵庫県	第3分	科会	氏	:名	不動	産鑑に	定士	小杉	ト照	幸				印
	評価						864, 0	000, 00	00 円	1	m³当	たりσ)価格						1, 1	.00, 000	円/㎡
		的事項					(4) ATT								(6)	For	:-\ .oo/=			820, 000	□ /m²
(1)	価格明	寺点	—————————————————————————————————————	成 29年	7月 1	. 日	(4)鑑定	評価日			半月	戊 29 ^左	F 7月	3日	路		成 29年 線 価又は 船	-		•	倍
(2)	実地記	周査日	華	成 29年	5 7月 3	日	(5)価格	の種類	Į		正常(西格			備		倍率種別				
		平価の条件		としての	鑑定評	価															
		評価額の決定			L .L 🖂 »	/ m-4) = -		7T 4 0							@ u. 1	-					
(1) 基	-	f在及び地番st 「住居表示」等		神戸市5 「栄町道	ド 央 区 Я 通 1 - 1			番13	3 <i>9</i> \}						②地 (㎡)	-	78:)	(9)	法令上の規	見制寺
基準地	3形	* 状	4 敷地(の利用 <i>の</i>	現況	5周i	辺の土地	の利用	目の(⑥接面	面道路	の状況	兄 (7	供給	⑧主	要な	· 文通施設	との		商業	
						状況							-	型理施 设状況	接	近σ.)状況			(80, 60 防火	
			車数記			山 古 目	層の事務	:元 ビ zi	1.	北18m	市道		-	、道	I D =	: #T			(-	その他) (100,6	00)
		1:2	事務所SRC	8 F 1 E	3		曹の事務		~	101011	.,,,		ナ	で ガス マ水	J R 元 350m	CHI				(100,0	
													'	///							
(2)	① 範			40 m、		50 m.		30 m.		5	50 m	2標	標準的 [。]	使用			舗事務所却				
近隣地域	3標	準的画地の刑	杉状等			20. 0		型行 持		40. 8 m市	.0 m	n, ;	規模	!			n [*] 程度、	形状		長方形	1 = 10
域	④地	!域的特性	特記	定	1月22月	、他兄ハシアメ	対市民協	街	1 (0 111111	旭		交通		R 元町馬 350m	沢		法令	对	象基準地	と同じ
			事項					路					施設					規制			
		域要因の 来予測	当該地域 利用が見	或はオフ 見られる	ィスビ 外、低	ルを中 層階事	心とした 務所が名	こ業務	高度商舗に転	商業地 伝用さ	域とれた	して推りと変	移して	てきた 兆しが	が、近 窺われ	時る。	背後、周辺	口地域に	おい	いてはマン	ション
(3) 最	是有效	使用の判定	中高層后	5舗事務	所共同	住宅併	 ·用地						(4) \$	対象基	準地の	, ,	ない				
(5) 銀	註定評	価の手法		例比較法		準価格			1, 1	120, 00	00 F]∕m³	1	固別的	要因						
0)適用	l	収益還	元法	収	益価格			8	886, 00	00 F]/m²									
			原価法		積	算価格	·			/	F]/m²									
		41.14	開発法				よる価格			/]/m²									
(6) ਜ	「場の	特性	資本の 概ね1,	事業者の 100	他、マ 千円/	ンショ ㎡・8	ンを手だ 00㎡)	iける 程度:	開発業 が需要	業者の 要の中	参入	が見込 開発業	まれる 者の	る。土 素地取	地取引 得意欲	は、	る事務所系 少ないが、 近時のっ と目される	土地に マンショ	t総額	₹8億円台	後半(
· ·	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	む収益値	は自社・ 西格より 寸を踏ま	相対的	に信頼	度が高い	いもの	と考え	える。	よっ、	際の取て、比	7引事(注)進価村	列から 各を標	求めた 準とし	. \$ C	ので市場争 収益価格を	実態を反と関連へ	映し	、 想定要 、 指定基	素を含 準地等
(8)		①	準地	標準均	也 ②	時 点	3標	隼化	④ 地	域要	⑤個	別的	⑥対	象基準	進地	, l	標 街路	各 0	0 	也 街路	+1.0
公示価格を たんしん	見価	標準地番号				修正	補		因	の比	要	因の	の	規準価	格		準 化 交通	6 0	0 5	交通	-2.0
価とれ	-		中:	央 5-	4				較	<u> </u>	比		'	(円/r	n) =		補 環境 正 _{画地}		0 2	環境 行政	
を T:	=	公示価格 1.6	70,000	円/m	. -	106. 0		00]		00 31. 1		00]	1	, 100,	000		行政		0	その他	0.0
(9)		① 指定基準				時点	3標	_	4地地		5個		6)対	象基準	地		その他標 街路		0 0 均	也 街路	0.0
指定を)\	© 117CI		央 5-		修正	補		因(の比	要	因の	の	比準価	格点		準 化 交通	6 0	0 填	交通	+1.0
指定基準地) 全								較		比	較	<u>'</u>	(円/r	ท์) [:] ปิ	ל ב	補 環境 正 _{画地}		0 2	環境 行政	
地言	寸	前年指定基 0	基準地の(20,000	価格 円/m	. -	107. 6 100	.	00]		00 [0.2]		00]	1	, 100,	000		行政		0	その他	0.0
		①-1対象基準			-					○. 』 的要因]] 1	企業業					その他 文映し商業	美地の 批	.0 2価に	も上昇傾	向が見
(10)	- \	■継続 前年標準価*	新規		000 ED	∕ m²		3									つきが見ら				
对象排	トの食	①-2基準地点	が共通地	点(代表	000 円ノ 長標準サ		司一地 村	西 変 各 動 [地域	要因]	í	従来の	オフィ	ィス主	体の利	用力	から、マン	/ション	′、オ	テル等多	様化し
李 作	- 100	点)である場 一代表標準	-	討 標準地	<u>b</u>]	形状况 要	地域		7	た用途	も認め	められ	、需要	層	こ広がりか	えりかれ	る。		
対象基準地の前	<u> </u>	標準地番号				_	. /	要 因 D	個別的	的要因	3] (固別的	要因に	こ変動	はない						
	ŀ	公示価格 ②変動率		12. 2 %	半年間	円/m 引	í %														

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	出先	所属统	分科会名	業	者名	どう	せ鑑え	定所							
	1	中央(県)	5	-11	兵庫	 事県	兵庫第	3分科会	₹	氏名	不動)産鑑	定士	堂瀬	iさゆ	り				印
鑑定	評価	額				6	6, 860, 00	00,000 P	"	1 ㎡ ≝	たりの	の価格	i					5, 050,	000	円/m [*]
1	基本區	的事項				T								,						
(1)	価格田	寺点	平	成 29年	7月 1	日 (4	4) 鑑定評	評価日		平	成 294	年 7月	3日	路		29年 西 又は 代		3, 200		円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日	平原	戈 29年	6月 20	日 (!	5) 価格 <i>の</i>)種類		正常	価格			価	倍	·率種別				
(3)	鑑定詞	評価の条件	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									ı					1		
(1) 基 準	0	f在及び地番st 住居表示」等		神戸市中 「三宮町			丁目5番	译 6						②地程 (m)		1, 3	58	9法令	上の規	見制等
华地	3形	状	④敷地(の利用の	現況	⑤周辺 状況	の土地の	の利用の	⑥接	面道路	各の状況	5	⑦供給 処理施		要な交 丘の状	通施設	との		商業 (80, 80 防火	0)
									11. 75		\ <u>\</u>	Ī	没状況					(その		20)
		不整形 1:2	店舗兼具RC71				の店舗しぶ繁華が		北西 三方	11m市 路	追、	7	水道 ガス 下水	J R∃ 140m	ノ宮			(100, 80)())
(0)	①範	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	東 1	5 m、 ₹	F 1	0 m、南	5 1	5 m、北		0 m	②#	亜維か]使用	山市园	FE 全击	事務所信	₩ HI ₩			
(2) 诉		ュ 準的画地の那				25.0 n		5 m、 <u>和</u> 行 約		0.0 r		規模	灰巾	十同周				ほぼ長え	⊢π%	
近隣地域	_							1	1 m		11,					王坟、	1 :	対象基		し同じ
域	4)地	!域的特性	特記					街				交通	南南	R三ノ宮 140m	占沟穴		法令	八多名	5- 11- 20-	_ IH] ()
			事項	 				路				施設	i ! !				規制			
	⑤ 地 将	域要因の 	当該地域きな変化	は繁華 とはなく	な商業、当面	地域では は現状を	あり、既 を維持し	に店舗やつつ、地	事務原	所ビル 上昇傾	等が見	きち並 住移す	ぶ熟成 るもの	した街 と予測	並みれる	が形成さ る。	されてお	り、地	或要因	に大
(3) 扉	員有効	使用の判定	中高層店	舗事務	所併用:	地						(4)	対象基	準地の	形					-1.0
		価の手法	取引事例			準価格		5.	. 070. (000 F		- · ·	個別的		三	方路				+15.0
	適用		収益還え			<u>一温记</u> 益価格					" ∃∕m³	-								
			原価法			——— 算価格					<u>-</u> ∃∕m³									
			開発法		開	発法によ	よる価格			F										
(6) 市	方場の	特性	ては、三した法人	Eノ宮駅 にほぼ	及び元限定さ	町駅を引 れるが、	P心に形 投資家	ーミナル 成された の投資意 も様々で	高度に	商業地 衣然堅	域の変 調で、	い範 利回	囲に限りは低	られる。 下して	。需引いる。	要者は物 取引す	物件の総 5場にお	額から	資本力	を有
: ::	· 検証 平価額	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	賃貸用の ため、賃 内での総	店舗や 賃料水準 総数が少	ビルがや稼働ない事	船どをは 率等の変 例の中な	らめる地 変動を適いら、個	域に存し 切に予測 別の事情	、取りする。	引当事 ことが んだも	者は収難しいのや明	ス益性 い。一	を重視方、取古いも	するも 引事例 の等を	のの、 とのb 採用+	場所的 場所的 と較にお	り限定を 3いては と得ない	伴うエ 、限ら 。従っ	h.たエ	リア
(8)	里由		格と収益	佐価格を	関連付	けて相互	豆に補い	、標準地	との材	倹討を	踏まえ	こて、	鑑定評	価額を	上記の	りとおり)決定し	た。		
公示価格を	見価性格	① □代表標標準地番号	神戸中央	■標準 地 央 5 -)時 点 修 正	③標準補正		地域要 因の比 較	: 要	間別的 医因の ご較	(6) X	け象基準)規準価 (円╱n	i格 (/		街路 交通 環境	1 0.		街路 交通 環境	0.0
格 し を <i>f</i> :		公示価格 4,0	00, 000	円/㎡	. –	104.1	100 [100	_	100 94. 0		13.9] 1 00		5, 050, 0	000	正	画 ^均 行政 そのft	女 0.	0 -	行政 その他	
(9) 指定基準地),	① 指定基準	地番号	_	_	時 点修 正	③標準補正	_	也域要 図の比	要	別的 医因の 公較		対象基準 分比準価 (円/n	i格 亿	標準化補	街路 交通 環境	<u> </u>	地域要因	街路 交通 環境	
準 地	え 対	前年指定基	基準地の個		[_]	100	-	100	[_]				罡	画地行政	b		行政 その他	
		①-1対象基準	集地のや	円╱mí ≞+		100	L] L #1	设的要	-	100 三 7 信	7 重口 六十	の田田	送め田	江東4	その代	b 重が高ま	n ~ ~ ·	t. n	ス の
(10)		■継続	単地の検討	<u>5</u> 1			3		文的安				が寄せ				Eか向よ	9,500	めり、	ての
対象基準地の前	ド票制版 らの検討	前年標準価が ①-2基準地が 点)であるが □代表標準	が共通地 場合の検		標準地		一地 格形成要	変 動 [地均 : 状	或要因		神戸を 流動性			認性の	優れ7	た商店街	軒の入口	に存す	る。顧	客の
前力),	標準地番号 公示価格		4 8 %	半年問	- 円∕㎡ 1	因 の %		削的要	因]	個別的	的要因	に変動	はない。	0					

別訂	2様式	第6			鑑兌	2評価	書	(平成	रे 29	年:	地価	調	査)			中	平成 央(県)	29年 7月 5 - 1		提出 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					
	E	中央(県)		5 - 12	兵	車県	兵庫第	第3分科会	E	名	不動	産鑑定	注士	村才	本 倭	建次				印
鑑元	と評価	額					230, 0	000,000	円 1	m³当	たりの	価格						670, 0	00 I	円/㎡
1	基本的	的事項		l.																
(1)	価格問	寺点	귘	☑成 29年	7月]	日 (4	4)鑑定記	評価日		平原	戈 29年	- 7月	4日	(6)路		成 29年 【価又は保		540,		円/㎡ 告
(2)	実地記	周査日	平	成 29年	6月 26	5日 (5)価格の	の種類		正常(西格			線価		音率種別	1-		1	
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価														
2	鑑定記	評価額の決定	の理由の	の要旨																
(1) 基準地		在及び地番 住居表示」		神戸市中		多聞通3 3-16		番18	Т					②地 (㎡		343)	9法令.	上の規	制等
地	3形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周辺 状況	の土地	の利用の	⑥接面	面道路	の状況	処	供給 上理施 と状況		要な 近の	交通施設 状況	との		商業 80,80 防火	
		1:1		事務所 11F1	В		の店舗が多い		北東2	Om市i	首	カ	道 iス · 水	神戸	高速高	高速神戸		(そのf (1	也) 00, 80	00)
(2)	① 範	.囲	東	60 m. 🛭	5 :	 30 m、	有 4	40 m、北	<u> </u> ; ;	30 m	②標	準的信	使用	高層原	与舗兼	事務所均	也			
近 隣	3標	準的画地の語	杉状等	間口	約	18.0 n	n、 奥	具行 約	19	.0 n	1、	見模		34	10 m	程度、	形状(ほぼ正方	形	
地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11			街	2 0 m †	道	3	交通	神涛接	⋾高速	高速	坤戸駅近	法令	商業	100,8 防火	800)
			事項					路			j	施設					規制			
		域要因の	中規模	事務所ビ	ルを主	として、	高容積	責と良好な	交通ア	クセン	スから	相応の	り汎用	性とそ	れに	伴う需要	 更が見込	める駅前	商業	地域と
	া	来予測	し(熱)	以してわ	り、ヨ	分は燃料	は現状神	推持で地位	1も株ね	女化	りかり、	73-75!	田古 み	、で推移			్ ం			
(3) ±	最有効	使用の判定	高層店舗	舗兼事務	所地								对象基 固別的	準地σ 要因) ⁷	:V)				
	監定評 の適用	価の手法 I		例比較法		準価格			675, 0]/m [*]	112	נחניטם	女囚						
			収益還 原価法			益価格 算価格			579, 00]∕m [†]]∕m [‡]									
			開発法			発法によ	よる価格	<u> </u>] ∕ m [*]									
(6) ī	市場の	特性	業者若増して:	しくは県 おり、高	内一円 容積か	展開を図 つ良好な	図る事業 よ交通接	定置する 電子である を近条件を を近条件を	らる。昨 ≥要因と	今の紀して、	経済諸 汎用:	施策の 性が語	り影響 高いエ	等を背	背景に こおい	者の中心オフィス	いは地縁 ペ需要等 生化の顕	的選好性 の活性化 在化が認	を有に期いめら	する事 待感が れる。
	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	れている頭に収え	るといえ 益性に対	る。本し先行	件基準地的な土地	他は高容 b取得コ	に対し理談 球積で交通 はストを た基とした	通接近条 意識して	:件に見	恵まれる	て汎月 ると半	月性が 纠断さ	高く、 れるた	需要	者の多く 代表標準	は代替生地から	不動産の検討した	水準	等を念
(8) 公示価格を	現価集格	① ■代表標標準地番号	準地 神戸中	□ 標準 5 -		時 点 修 正	③標準 補I	E	地域要 因の比 較		別的 因の 較	の	象基準 規準値 (円/r	≝地 西格 ㎡)	プカ訳 料準化 補理		植 0.	0 域 要	街路 交通 環境	-1. 0 -2. 0 +80. 0
	וייר	公示価格 9	50, 000	円/m		104. 2	[10	_	100 148. 4	I	00]		667,	000	ī	- 画地 行政 その他	0.	0 3	行政 の他	-15. 0 0. 0
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-	2	時 点 修 正	③標準 補I	E E	地域要 因の比 竣	⑤個 要 比	因の	の.	象基準 比準値 (円/r	≝地 価格 ㎡)	沙内訳	-	<u> </u>	地域要因	街路 交通 環境	
地 記	ゥ 討	前年指定基		円/m	Î [100	[] [100		00	*:0			1	画式 行政 その他	文 也		行政の他	
(10) 対象基準地の前	年票集画各等からの検討	①-1対象基準 前年標準価値 ①-2基準地が 点)であるが 代表標準 標準地番号	■新規格 格 が共通地 場合の検 単地	見 650, (点(代表			一地格形成要因	③ 変動 [地址 変動 [地址 ジスティップ (日)	般的要因 或要因] 引的要因	l A	こ着目 特段の	した潜 変動 を 、 そ	替在的 要因は それに	需要の ない。 伴う需)顕在 高容 言要が	対しては 化が継続 積と良好 見込める	もしてい みな交通	る。 アクセス	から	相応の
,	-	公示価格	各 左 問	±9 1 0 4	少年	円∕㎡	σ.		.1H15KE	I	⊢-\7.3H J	<u>~Ы(</u>	-××	,, 50, 54, 4	0					

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	鑑定村	朱式会	社						
	1	中央(県)	5	5-13	兵	車県	兵庫	重第3分	}科会	E	氏名	不動	油産鑑 定	注士	田	中	浩					印
鑑定	評価	額					16	, 500, 0	00 F	3	1 ㎡当	たりの	の価格						2	16,000	円/	∕m [‡]
1	基本的	的事項																				
(1)	価格問	寺点	$\overline{\Psi}$	成 29年	三7月	1日	(4)鑑5	定評価日	Ħ		平	成 29	年 7月	3日	(6) 路 線		Z成 29年 1	-]	95, 000		∕ m [†]
(2)	実地記	周査日	平月	式 29年	6月 30	日	(5) 価村	各の種類	領		正常	価格			線価	路	線価又は倍 倍率種別	5平			倍	
(3):	総定言	平価の条件	更地人	としての	鑑定評	価											口午性加					
` ,		価多次 評価額の決定			<u>ж</u>																	
(1)	O	f在及び地番s		神戸市中	中央区	八雲通 5	5丁目	4 2 0	番						2地	積	67	,	9%	5令上の	規制	事
基準地	Γ	住居表示」等	等	「八雲i	通 5 − ∶	1 - 16	6]								(mُ	¹)	()				
地	③形	状	④ 敷地(の利用の)現況	⑤周i 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接i	面道路	ろの状 だ	処	供給 L理施	_		な交通施設 D状況	との		近 (80, 3 準開	(00)	
				n			_ ,		\	小車,	7.5mĦ	-1."		状況	n- 4		m= \\\.		(-{	- の他)		
		1:3.5	店舗兼住	住宅		H 1-1-		店舗が 業地域		北米	7. ƏШII	1垣	カ	ば iス i水	阪急 600m	春日	野道					
(2)	①範	i#I	東:	30 m, Ī	元	30 m,	南	15 m	. ∃ŀ		40 m	②#	票準的信	使田	中層.	上油	兼住宅地					
		:四 準的画地の		間口		4. 5		奥行			5.0 r	_ ·	規模	IX/II			ポロモル matelian matelian	形状	ほぼ-	長方形		
近隣地域	-	域的特性	特記	特にな				街	7	. 5 r			交通		急春日	野道		法令		象基準地	1と同	
7			事項					路					施設	₽₽	互 600	m		規制				
	⑤地	域要因の	小規模/	 小売店舗	i等が連	たんす	る商店	街であ	。 っり、	当面の)間は	ほぼず	見状のま	まま推	移する	5 \$ 6	 のと予測す	つる。な	お、	需要、信	共給	とも
	将	来予測	限定的で	であり、	地価は	概ね横	ばいて	が推移す	¯るも	のとう	予測す	る。										
(3) 量	是有效	使用の判定	中層店舗	補兼住宅	地										準地 <i>σ</i>)	ない					
	監定評 D適用	価の手法	取引事	例比較法	보 比	準価格				248,0	000 F	9/mឺ	112	固別的	要因							
	ノ心ハ		収益還:	元法		益価格				189, 0	000 F	9∕m°	:									
			原価法			算価格						9/m²										
(C) -	F18 W	4+44	開発法	人図ルト		発法に			L-2-1-	上位 17		9/m²		* 0 4	.v/ 46 ~	- 4	ᄪᇲᄴᆖᆂ	- T7 ~ № PF	**** HH	≑tv ±vn - 1 ∠	र विद्या	L-H-)
(о) п	□场()	特性	存する値	固人商店 商店街に	等主体面して	の商業一定の	地域ス需要に	くは住商 は見込ま	所混在: これる	地域。 ものの	需要	者は地 規出に	セ縁のま トトに係る	ある地 る積極	元の個的な動	国人↓ カきん	概ね神戸市 事業者等か は少なく、 る。	5中心で	ある	、比較的	内通征	行量
	検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	需給圈口	内の類似	地域に	おける	多数ℓ)取引事	「例を」	収集し	、 実	証的な	と比進値	₩格を	試算し	,得7	使用目的の た。一方、 準価格を重	規範性	:のあ	る賃貸事	事例に	は少
	軸		標準地及	とび指定	基準地	との検	討を路	皆まえて	鑑定	評価額	原を上	記の追	動決力	をした							- H1	
	見価	① □代表標標準地番号	準地	標準:	地 (2	時点修正	U .	票準化 甫正		也域要 因の比	·-	別的		象基準 規準個	Tab (⑦ 内	標準化補 斑境		0 地域	街道 交i		+1. 0
示され	見価格 1.1.1		神戸中:	央 5-	12				1	交	_	較	((円/r	n)	訳	化 環境	ŧ 0.	. 0 医		_ 竟 -	-16.0
恰 t		公示価格	38,000	円/m	_ .	100. 9 100		100 100]		100 98. 0		00		245,	000		止 画地 行政 その他	7 0.	. 0	行ii そのf		+10. 0 0. 0
(9)		① 指定基準	地番号		(2	時点	3 t	票準化	4地	域要	⑤個	別的		象基準	地	a			. 0 地		各	+4. (
指定に)\)	Ц	中央(県)) 5-	6	修正	衤	甫正		の比	_	因の		比準促		⑦ 内 訳	標準化補変環境		0 域要	交证		+3.0
指定基準地	り 食								較	ξ		:較	((円/r	n) i	5)()	補 環境 正 _{画地}	-	. 0 医 . 0	環 [‡] 行〕		+48. 0 0. 0
地言	र्ग	前年指定基 3	基準地の(70,000	価格 円/m	. .	105. 4 100	- -	100]		100 58. 5	I	00]		246,	000		行政 その他		. 0	その作	也	0.0
		①-1対象基準							[一般	的要		景気に		いな回	復基訓	問が新	続いており		区の	人口はは	曽加伯	傾向
(10)	Fλ	■継続 前年標準価	──新規 格		000円/	∕ m [‡]		3				(LØ) 6) _o									
象基	票の権	①-2基準地力	が共通地	点(代表			一地	価格形成 変動状況	[地域	要因]				浦が連	たんす	トるi	商店街であ	り、地	域要	因に特別	受の 変	変動
蓮 他 村	五 計 各	点) である ¹	_	討 □標準均	L			格形成要因				はない	, ,									
対象基準地の前	手)\	標準地番号				_ 	2	女因の	[個別	的要	因]	個別的	り要因に	こ変動	はない	١,						
	•	公示価村 ②変動率	各 年間	0.0%	半年間	円/m 引	î %															

別記	様式	第6			鑑定	2評価	書	(2	F成	29	年:	地征	調	査)			中	平成 央 (県)		7月 7日 - 14 - 5	提出 宅地-1
		基準地番	号		提出	出先	所属	属分 科	会名	業者	省名	山陽	下動産	鑑定棒	株式会社						
	ŗ	中央(県)	5	5-14	兵區	車県	兵庫	第39	分科会	氏	名	不動	産鑑定	士	田中	浩					印
鑑定	評価	額					701,	000, 0	000 P	9 1	m³当	たりの	価格						2, 05), 000 F	¶∕m [*]
1	基本的	的事項																			
(1)	価格的	寺点	並	成 29年	7月 1	. 日 (4)鑑定	評価	日		平局	戈 29年	三 7月	3日	路	平成 29 系線価 Σ	-	-	1, 53	80, 000 F	
(2)	実地記	周査日	平原	戊 29年	6月 30	日 (5)価格	の種	類]	正常(西格			線	保室		4		11	
(3)	鑑定言	 平価の条件	更地と	しての	鑑定評	価										1111	12733				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨																	
(1) 基 準	-	在及び地番s 住居表示」等		神戸市中	中央区テ	心町通1	丁目 1	1番	2 0						②地積 (㎡)	(342	?	9法	令上の規	制等
準地	③形	状	④敷地(の利用の	現況	⑤周辺 状況	1の土地	也の利	用の	⑥接面	道路	の状況	処	供給 理施 状況	⑧主要 接近	な交通 の状況		との	(7	商業 (80,800 防火 の他)))
		台形 1.5:1	店舗 S9F:	1 B		中高層 建ち並 地域				北東22 背面道		道、	ガ	道ス水	JR元 110m	丌			, ()	(100, 80	0)
(2)	①範	进	東 4	10 m、	5 7	70 m、 [有	90 m	1、北	3	0 m	2標	準的使	吏用	中高層局	語地					
近隣地	3標	準的画地の	杉状等	間口:		20.0 r	n, ļ	奥行			0 n	n. ‡	見模		320	㎡程度	芰、	形状	ほぼ長	:方形	
地 域	4地	域的特性	特記	特にな	:V)			往	j 2	2 m市	道		交通		R 元町駅 夏 110m			法令	対象	基準地と	同じ
			事項					路	<u>}</u>				施設					規制			
		!域要因の !来予測	中高層店 貨店と駅	- 	を中心 動線に	とする あって	訳前のi 需要は	商業均底堅ぐ	地域でく、地	あり、 価は上	当面(昇傾)	の間は	ほぼ現 移する	状のもの	まま推移と予測す	するも る。	らのと	予測す	る。繁	薬華性の	島い百
(3) 最	是有效	使用の判定	中高層店	与舗地									(4) 対	象基	準地の	二方趾	各				+3. 0
(5) 銀	注定 評	価の手法	取引事例	列比較法	比	準価格			2,	070, 00	0 F]/m²	個	別的	要因	形状					0. 0
	適用		収益還え	元法	収	益価格			1,	800, 00	0 F]/m²									
			原価法		積	算価格				/	F]/m²									
			開発法		開	発法に。	よる価	格		/	F]/mੈ									
(6) 市	「場の	特性	同一需約 を行う有 比較にお 産として	す力資本 さける相	等の進 対的割	出もみり	られる。 ら需要に	。繁華 は堅証	幸性の 周に推	高い駅 移して:	前商詞おり、	業地と 地価	してのは上昇)稀少 【傾向	性に加え が続いて	.、東京 いる。	マ・大 取引	阪など	の大者		也との
· 部	検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	収益目的 取引等が を関連へ	利を多数 記動的で	収集し	、実証的	内な比	準価権 相対的	各を試 内信頼	算し得な	た。- や劣/	ー方、 る。よ	個別性 つて、	等に 市場	より規範の実勢を	性のあ	らる賃	貸事例	が少な	:信頼性の :いほか、 見し、収割	利回
(8)	= / 	① □代表標	準地	標準地	也 ②	時点	3標	準化	4)±	也域要	5個			象基準	地	標	街路		0 地	街路	-1.0
公示価格を	見価	標準地番号	神戸中央	央 5-	1.0	修正	補	正		因の比 弦	要 比	因の ^較		現準価 円/r	囚	準化補	交通 環境		一安	交通 環境	-3. 0 +14. 0
個も	-		1177 117						1	- '	_	+1.4		1 1/ 1	117	正	画地			行政	-5. 0
æ 1:	_	公示価格 1,9	10,000	円/m		108. 6	_	$\frac{00}{00}$	l Γ <u></u>	100 04. 0]		3. 0 J 00	2,	050,	000	2	行政 その他			その他	0.0
(9)			地番号		(<u>2</u>	時 点	3標	準化	④ 掛	域要	5個	別的	⑥対象	象基準	地。		街路		0 地	街路	-1. 0
指定基準地)\		中央(県)	5 – 3		修正	補		因	の比	要	因の	の上	北準 価	格内	標準化補	交通	į 0.	0 域要	交通	-1.0
基度) 食	- 1							較	ξ	比	較	(円/r	㎡) 訳	補正	環境 画地			環境 行政	-40. 0 -15. 0
地言	4	前年指定基			_ -	107. 6	· I —	00	_	100		3.0]	2	040,	000		行政			その他	0. 0
		①-1対象基準	20,000 生地の 検i		1	100	L T	00]	1	50.0] }的要因		00 景気は					その他 こおり			、口は増加	加傾向
(10) 対象基準地の前	F票生団各等へらの検討	●継続 前年標準価: ①-2基準地点)である ¹ 一代表標準 標準地番号	新規格 が共通地 場合の検 地	1,800,0 点 (代表	長標準地		一地	③ 価格形成要因の変動状況	[地域	t要因] I的要因) 7	こある 中高層 ないが	。 店舗 ヒ 、稀少	: ルが >性等	建ち並ふ	で高業地	也域で	、周辺	環境に	に特段の3 は関向に2	変動は
	•			13. 9 %	半年間		%														

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	出先	所	f属分	科会名	業	者名	山陽	不動產	産鑑定 権	朱式会社						
	1	中央(県)	Ę	5 - 15	兵庫	丰県	兵	車第3	分科会	B	长名	不動	声鑑 第	定士	田中	浩					印
鑑定	它評価	額					14	1, 000,	000 F	ŋ -	1 ㎡当	たりの	の価格						340	, 000	円/㎡
1	基本	的事項																			
(1)	価格	寺点	Ψ	成 29年	7月 1	日	(4) 鑑	定評価	日		平	成 294	年 7月	3日	路		29年	-	26	5,000	円/m ^²
(2)	実地記	凋査日	平月	成 29年	6月 30	日	(5) 価	格の種	類		正常	価格			線。一個		西又は倍 率種別	5平			倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	としての	鑑定評値	価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨																	
(1) 基準地		f在及び地番s 住居表示」等		神戸市中「橘通」	中央区桶 4 - 2 -	. –	万 目 2	番1]	1外						②地積 (m)	i (414	4)	9法*	令上の	規制等
地	3形	状	④敷地(の利用の)現況	⑤周: 状況	辺の土	地の利	利用の	6接ī	面道路	各の状況	久	①供給 ①理施 设状況		な交 の状	通施設 況	との	(7	近隔 (80, 4 防火	.00)
		1:2.5	店舗兼 RC7	共同住宅			等が建	話舗兼装		南西2	27m国	道	ラ	k道 ガス 下水	神戸高 300m	速高	速神戸			の他) (100, 4	100)
(2)	①範	通	東:	30 m, Z	<u> </u>	0 m,	南	40 1	m、北	;	60 m	2 †	票準的	使用	中高層別	占舗兼	東共同信	主宅地			
	3標	 準的画地の		間口:	——— 約	13. 0	m,	奥行	約	30). 0 r		規模		400	m和	呈度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4				:11			1	街 2	2 7 m∃	国道		交通		■高速高	速神	戸駅	法令	対象	基準地	と同じ
								j	路				施設	四	300m			規制			
	⑤ 地 将	!域要因の 来予測	中高層の 近く生活	- り店舗付 舌利便性	マンシ に優れ	ョン等 ること	が建 [†] から	ち並ぶ 需要は	商業地 底堅く	地域であ 、地価	っり、 fiはや	当面に や上昇	はほぼり	現状の で推移	まま推称するもの	多する ひと子	るものと 予測する	: 予測す)。	 ^る。駅	や商業	 と施設に
(3)	最有效	使用の判定	中高層原	占舗兼共	同住宅は	地							(4)	対象基	準地の	ない	,)				
(5)	濫定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	·			346, 0	00 F	¶∕m²	1	固別的	要因						
(の適用]	収益還:	元法	収	益価格	i			252, 0	00 F	¶∕m²	:								
			原価法		積	算価格	i			/	F	¶∕m²									
			開発法		開	発法に	よる値	西格		/	F	¶∕mឺ									
(6) ī	市場の	特性	一等がロション	合圏は、 静心とした もままして	る。交流での引	通アク き合い	セスのもあり	の比較の、地	的良好 価は緩	Fな地域 そかな	ぱで、 に上昇・	中高層 傾向て		が可能	なことも	BB.	白社と	ニルとし	ての霊	要に力	^{ベロッパ} 叩えマン じって総
į	• 検証 評価額	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	引事例を	を多数収 と収益価	集し、	実証的 対的信	な比2	準価格 まやや	を試算 劣ると	፤し得た ∶判断す	<u>-</u> 。 ー -る。	方、個 よって	別性	等によ 場の実	り規範性勢を反映	‡のま	らる賃貸	事例は	ヒ少なく	、こオ	り強い取 1を基礎 西格は参
(8)	理由	① □代表標	動し、根	票準地及■標準は		基準地時 点		受討を 標準化		地域要	1	観を上 別的		曲り次 ・ 象基準	£ ₩h	堙	街路	š 0	. 0 地	街路	各 -4.0
公元	現 価 隹 柊	標準地番号	₹ — ⊁Ľ			修正		操工 補正		因の比	_	因の	ο χη	規準個	が 内 パ) 訳	標準化補正	交通		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	交通	
価格	規権とした		神戸中	央 5-	9				į	較	比	較		(円/r	n ⁱ) 訳	補正	環境 画地		. 0 因 . 0	環境 行政	-
**E	<i>f</i> =	公示価格 4	18, 000	円/m		101. 3 100	- -	100 100] [100 124.8		00]		339,	000		行政その他	7 0.	. 0	その他	
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3	標準化	4 4	也域要	5個	別的		象基準	地	標	街路		. 0 地	街路	各 -1.0
指定基準地	から	rļ	中央(県)) 5-		修正	7	補正		因の比 ^胶	_	因の x較		比準値 (円/r	<u> </u>	標準化補正	交通 環境		. 0 域 要 . 0 因	交通環境	
基 準	ル 検								*	X	и	J#X		(口/ 1	11) 11/	揺正	項 · 項 · 通 · 地		. 0 	行政	
地	章 快 的 前年指定基準地の価格 370,000 円/m				105. 4	- -	100 100] [100 114.3		00]		341,	000		行政 その他		. 0	その作		
		①-1対象基準	隼地の検 ■新規						[一舟	段的要[景気に		かな回	復基調力	ぶ続い	いており	、中央	区の人	、口は均	曽加傾向
(10) 対象基準地の前	年票集画各等からの検討	前年標準価が ①-2基準地が 点)であるは 一代表標準標準地番号	格 が共通地 場合の検	点(代表			司一地	形成要因		或要因] 引的要[中高層 変動に	· 層店舗付 はない	が、利	ション等 便性等に はない。	等が多 こより	多い商業) 需要に	é地域で は底堅V	、地域、。	要因は	1特段の
, נים	J ·	公示価格	各 年間	%		円/m l	า๋	の		IJΗJ ઝ [-41	IEI 7/11月.	J女凶(一久到	114/4 V '0						