

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 山陽不動産鑑定株式会社. Includes details for 中央（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中 浩.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (30,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (243,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 190,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外標準地, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed descriptions of the site, market characteristics, and valuation methods.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所神戸支所
中央（県） - 2	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 林 健太郎 印

鑑定評価額	29,500,000 円	1㎡当たりの価格	238,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	190,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 22日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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)									
(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 4 m市道	交通施設	阪急春日野道駅 北西 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 238,000 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、前年公示価格等からの検討結果にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	神戸中央 - 8	② 時点修正	[100.8] / 100	③ 標準化補正	100 / [102.0]	④ 地域要因の比較	100 / [100]	⑤ 個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	238,000	⑦ 内訳	標準化補正	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	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	236,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 234,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的な要因] 兵庫県の景気は、緩やかに拡大している。個人消費は緩やかに持ち直しており、雇用者所得は緩やかに増加している。												
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 神戸中央 - 8 公示価格 236,000 円/㎡			[地域要因] 小規模一般住宅にアパート等が混在する住宅地域で、周辺環境に特段の変化はない。不動産需給はやや逼迫、地価はやや上昇傾向である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
② 変動率	年間	+1.7 %	半年間	+0.8 %													

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	73,200,000 円	1㎡当たりの価格	418,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	330,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 25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	2住居 (60,300) 準防 (その他)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	神戸市営地下鉄県庁前 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 1.1 m市道
	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する。							
(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	418,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	289,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪急電鉄神戸本線、JR東海道本線、阪神電鉄本線及び地下鉄西神・山手線で、概ね神戸市及び阪神間諸都市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。都心部への利便性に優れ、都心回帰現象もあり中央区の土地需要は根強い。特に当基準地周辺は人気のエリアであるため需要が高い。古くからの住宅地であるため、土地の取引規模や価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	神戸市中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重視す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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸中央 - 1	公示価格 412,000 円/㎡	[101.5] 100	100 [101.0]	100 [100]	[101.0] 100	418,000		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	-	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 中央区はホテル用地やマンション用地の需要に加え、三宮駅の再開発も具体化するなど、土地需要は高まり、地価も上昇している。				
	前年標準価格	406,000 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。				
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
標準地番号	神戸中央 - 1								
公示価格	412,000 円/㎡								
②変動率	年間 +3.0 %	半年間 +1.5 %							

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30年 7月 5日 提出
中央（県） - 4 宅地-1

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

鑑定評価額	55,400,000 円	1㎡当たりの価格	242,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	190,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市中央区国香通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 6 m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	242,000 円/㎡							
			収益還元法	収益価格	173,000 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200㎡程度で4,800万円程度、新築戸建で6,500万円程度と目される。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) 公示価格とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 +3.0 環境 +32.0 行政 0.0 その他 0.0
	中央 - 7		[101.5] 100	100 [101.0]	100 [131.9]	[100] 100	242,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	中央 (県) - 2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 +1.0 環境 0.0 行政 -2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	234,000 円/㎡	[101.7] 100	100 [102.0]	100 [96.0]	[100] 100	243,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[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。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 236,000 円/㎡		①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 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 +2.5 %	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 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 村本不動産鑑定士事務所. Includes address and professional details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (50,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (310,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination factors.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 清水総合鑑定. Includes details for 中央（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水 信博.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (59,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (330,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, 265,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした標準地, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 清水総合鑑定. Includes details for 中央（県）, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水 信博.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (120,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (415,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 320,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした (Comparison table), (9) 指定基準地からの検討 (Comparison table), (10) 対象基準地の前年標準価格等の前 (Price change analysis).

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30年 7月 5日 提出
中央（県） 5-1 宅地-1

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

鑑定評価額	363,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,870,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	1,340,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市中央区加納町4丁目10番32「加納町4-10-21」				②地積 (㎡)	194	⑨法令上の規制等								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,700) 防火 (その他) (100,700)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 50m、北 50m			②標準的使用	中高層の店舗、事務所地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0m、奥行 約 11.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 33m県道	交通施設 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	1,890,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	1,530,000 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370,000千円前後程度の物件が需要の中心である。近時、オフィス空室率に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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	中央 5-11	②時点修正	[106.0] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [52.1]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	1,860,000	⑦内訳	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 -44.0 行政 -5.0 その他 0.0
	公示価格	915,000 円/㎡														
(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	[113.1] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [59.7]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	1,880,000	⑦内訳	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 -33.0 行政 -10.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	990,000 円/㎡														
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 1,560,000 円/㎡		③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		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 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 +19.9%	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 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 5 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	212,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,120,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	840,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 2 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	商業 (80,500) 防火 (その他) (100,500)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	J R 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	1.5 m 市道	交通施設	J R 元町駅 北東 250m	法令規制	対象基準地と同じ	
(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	1,140,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	902,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は J R 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 ㎡前後が平均的で、需要の中心は土地で 210,000 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欠けるが、他業態の進出も活発で、変化の兆しが窺われる。									
(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) 規準とした公示価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 1,050,000 円/㎡	[106.7] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	1,120,000				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況	[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。						
	前年標準価格 990,000 円/㎡			[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欠ける。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 神戸中央 5-7 公示価格 1,050,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
② 変動率		年間 +13.1 %	半年間 +6.7 %							

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 山陽不動産鑑定株式会社. Includes address and company name.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 31,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 304,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	61,300,000 円	1㎡当たりの価格	475,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	370,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市中央区元町通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)											
(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 11 m市道	交通 神戸高速西元町駅近接	法令 商業 (100,600) 防火								
	⑤地域要因の将来予測	背後住民等を主たる顧客とする旧来からのアーケード街による商業地域で当分は現状を維持すると予測する。最近では空店舗を活用した賑わいづくりが図られており、その効果が発現しつつあり相応の活性化が期待される。																	
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	485,000 円/㎡																
	収益還元法	収益価格	395,000 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として、神戸市中央区西部から兵庫区に位置する駅徒歩圏の在来商業地域である。当圏域では古い雑居ビル等を利用した個性的な店舗等もみられ、三宮中心部の商業地域とは趣が異なることから地縁的選好性を有する事業者等を主な需要者層として相応の需要が見込まれる。需要の中心価格帯は取引自体に個性が強くこれを把握することは困難だが、同程度の規模であれば6千万円程度と目される。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。本件基準地は元町通商店街の西端に位置して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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +2.0	交通 -1.0	環境 +146.0	行政 -5.0	その他 0.0
	標準地番号 神戸中央 5-7	公示価格 1,050,000 円/㎡	[106.7] / 100	100 / [100]	100 / [236.0]	[100] / 100		475,000	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	地域要因	街路 +2.0	交通 -1.0	環境 +146.0	行政 -5.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	交通	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			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
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的な要因] 中心部一等地に位置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。														
	前年標準価格 455,000 円/㎡	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[地域要因] 背後人口が増加傾向にある中、周辺では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、その効果が現れつつある。															
	標準地番号 -	公示価格 円/㎡	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。																
②変動率	年間 +4.4 %	半年間 %																	

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	297,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,700,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	1,940,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29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	商業 (80,800) 防火 (その他) 地区計画等 (100,800)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況											
(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 10.0m、奥行 約 11.0m、規模 110㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	三宮中央通り景観形成市民協定	街路	2.5m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								
(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	2,800,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	2,200,000 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3億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近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等に存する事例を収集し、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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	神戸中央 5-18	②時点修正	[107.0] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [94.0]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	2,710,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -1.0 環境 +1.0 行政 -5.0 その他 0.0
	公示価格	2,380,000 円/㎡															
(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	[113.1] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [41.6]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	2,690,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +1.0 環境 -51.0 行政 -15.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	990,000 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 2,170,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 中央区商業地は、ホテル建設、三宮市街地再開発事業への期待感により、中心部を中心に需要は極めて強く推移している。 [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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡	②変動率	年間 +24.4%	半年間 %												

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 清水総合鑑定. Includes details for 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (83,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (415,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1) to (10). (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所神戸支所. Includes address: 中央（県） 5-7 兵庫県 兵庫第3分科会 氏名 不動産鑑定士 林 健太郎 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (1,020,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (1,000,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 680,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社栄総合鑑定. Includes address: 中央（県） 5-8 兵庫県 兵庫第3分科会 氏名 不動産鑑定士 多田 敏章 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,070,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 2,000,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 1,370,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes details on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30年 7月 5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	145,000,000 円	1㎡当たりの価格	583,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	450,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
(6) 路線価 倍率種別						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市中央区花隈町33番6外「花隈町33-15」				②地積 (㎡)	248	⑨法令上の規制等	商業 (80,500) 防火 (その他) (100,500)									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	神戸市営地下鉄県庁前 350m											
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 100m、南 10m、北 10m				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 12.0m、奥行 約 20.0m、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 3.6m市道									
	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	590,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	483,000 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、地元で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150,000円前後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) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	中央 5-21	②時点修正	[103.0] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [144.6]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	583,000	⑦内訳	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 +35.0 行政 +5.0 その他 0.0	
	公示価格	818,000 円/㎡																
(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	[106.4] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [71.4]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	581,000	⑦内訳	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 -19.0 行政 -10.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	390,000 円/㎡																
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 550,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的な要因] 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。				
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡															
②変動率		年間	+6.0%	半年間	%													

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 5 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	989,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,260,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	920,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市中央区栄町通 1 丁目 1 番 1 3 外 「栄町通 1-1-2 4」				②地積 (㎡)	785	⑨法令上の規制等	商業 (80,600) 防火 (その他) (100,600)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	J R 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	1 8 m 市道	交通施設	J R 元町駅 南 350m	法令規制	対象基準地と同じ								
(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	1,270,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	1,010,000 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 9 ～ 10 億円程度（概ね 1,200 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する。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) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	中央 5-4	② 時点修正	[110.0] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [176.4]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	1,260,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -2.0 環境 +62.0 行政 +10.0 その他 0.0
	① 指定基準地番号	中央（県） 5-2	② 時点修正	[113.1] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [89.2]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	1,260,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 -7.0 行政 -5.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格 1,100,000 円/㎡		③ 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、需要層に広がりが見られる。								
② 変動率		年間	+14.5 %	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 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社中村総合鑑定. Values include 中央（県） 5-11, 兵庫県, 兵庫県第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 中村 増秀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,220,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 5,500,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 3,920,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

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	240,000,000 円	1㎡当たりの価格	700,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	550,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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	商業 (80,800) 防火 (その他) (100,800)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1	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 60m、西 30m、南 40m、北 30m				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 18.0m、奥行 約 19.0m、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一定の繁華性も認められる高度商業地域であり、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を見込めることができ、当面の地価は上昇基調で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	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	715,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	586,000 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の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の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高汎用性エリアでは需要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性が強くこれを把握することは困難だが、同程度の規模であれば24千万円程度と目される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -2.0 環境 +94.0 行政 -15.0 その他 0.0
	神戸中央 5-7	[106.7] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [160.0]	[<u>100</u>] 100	700,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 中心部一等地に位置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。						
	前年標準価格 670,000 円/㎡				[地域要因] 周辺にサンテレビ本社屋が移転するビル建設計画が発表されるなど、高容積と良好な交通アクセスに着目した需要が顕在化している。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡										
	② 変動率	年間 +4.5 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社栄総合鑑定
中央（県） 5-13	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 多田 敏章 印

鑑定評価額	16,500,000 円	1㎡当たりの価格	247,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	200,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市中央区八雲通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)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 15m、北 40m			②標準的使用	中層店舗兼住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 4.5m、奥行 約 15.0m、規模 70㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7.5m市道	交通施設	阪急春日野道駅 南西 600m	法令規制	近商 (80,300) 準防
	⑤地域要因の将来予測	小売店舗等が連たんの商店街であり、当面の間、現状のまま推移するものと予測する。なお、需要、供給ともに限定的であり、地価は概ね横ばいないし微騰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	254,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
	収益還元法	収益価格	198,000 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪急電鉄神戸本線、JR東海道本線、阪神電鉄本線等の沿線で、概ね神戸市及び阪神間諸都市に存する商業地域である。需要者は同一需給圏内に地縁性をもつ事業者及びマンション事業者が多い。都心部の周辺地域でのマンション移行等が見受けられることや近年の経済情勢の影響も受け需要は強い。取引規模や価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	神戸市中心部からやや離れた商業地域であり、投資目的の純然たる収益物件は少なく、自用または自用兼用目的の建物がほとんどである。よって、比準価格を標準に、収益価格を関連付け、指定基準地の価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+4.0	
	標準地番号 神戸中央 5-13							交通	0.0	交通	+3.0	環境	+57.0
(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	環境	0.0	行政	0.0	その他	0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 中央区はホテル用地やマンション用地の需要に加え、三宮駅の再開発も具体化するなど、土地需要は高まり、地価も上昇している。									
	前年標準価格 246,000 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。									
①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	公示価格 円/㎡												
② 変動率	年間	+0.4 %	半年間	%									

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 山陽不動産鑑定株式会社. Includes details for 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (855,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (1,780,000 円/㎡), 2,500,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 1,780,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Justification), (8) 規格外の標準地 (Standard Land), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 山陽不動産鑑定株式会社. Includes details for 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 147,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 355,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 275,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規準とした価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.