

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山陽不動産鑑定株式会社
中央（県） -1	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 浩 印
鑑定評価額	28,800,000 円		1㎡当たりの価格	230,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	180,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28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	神戸市中央区宮本通6丁目404番 「宮本通6-6-5」				②地積 (㎡)	125	⑨法令上の規制等	2中専 (60,200) 準防 (その他) (60,160)		
	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 40 m、西 30 m、南 20 m、北 20 m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 4 m 市道	交通施設	阪急春日野道駅 北東 400m	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	230,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	179,000 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、阪急電鉄神戸本線及び阪神電鉄本線並びにJR東海道本線等の各沿線で、概ね神戸市の圏域に存する中小規模の住宅地域。需要者は神戸市内の居住者等が中心となる。市街中心部へのアクセスに優れる山手の住宅地域で、小規模戸建住宅に対する需要が底堅いことから、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。土地は基準地と同規模であれば2000万円台後半～3000万円程度が中心的価格帯と目される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅等自己使用目的の取引が中心であり、中央区東部山手の住宅地域に存する代替性の強い取引事例により実証的な比準価格を試算し得た。一方、周辺にはアパート、ハイツ等の賃貸物件も見られるが、規範性のある賃貸事例は少なく、これを基礎とする収益価格の相対的信頼性は劣ると判断する。よって、収益価格は参考に止め、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸中央 -8	公示価格 229,000 円/㎡	[ 100.4 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 101.0 ]	[ 103.0 ] 100		230,000	その他 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	(円/㎡)					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 <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] 円高、株安に加え英国のEU離脱問題等の影響により、景気の先行きはやや不透明である。なお、中央区の人口は増加傾向にある。						
	前年標準価格 226,000 円/㎡				[地域要因] 中小規模一般住宅の多い中央区東部山手の住宅地域で、地域要因に特段の変動はなく、需要は比較的堅調である。						
	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		年間 +1.8 % 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村本不動産鑑定士事務所
中央（県） -2	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 村本 健次 印

鑑定評価額	28,500,000 円	1㎡当たりの価格	230,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	185,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 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	2住居 (60, 200) 準防 (その他) (60, 160)		
	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 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 13.0 m、規模 120 ㎡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 阪急春日野道駅北西方 500m	法令 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地域ながら、その値頃感から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	230,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法	収益価格	157,000 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JR東海道本線沿線で、神戸市中央区北東部に位置する住宅地域である。需要者の中心は阪神間諸都市の居住者等が大半を占め、地縁者による引き合いも認められる。都心部及び最寄り駅への接近性等に優れ、また、値頃感から相応の住宅需要が見込まれ、需給関係は概ね安定している。土地は25000~30000万円程度（120㎡程度）、新築戸建物件は4000~5000万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	取引市場の実態を反映している比準価格に対して理論価格たる収益価格が乖離したが、これは永年にわたり本来の収益性以上の地価形成がなされてきたことを背景としている。対象基準地は居住の快適性を重視する住宅地域にあり、収益性に対して土地取得の資金コストが明確に意識されていないと判断されることから、代替性がある取引事例を基とした比準価格を採用し、本年公示価格との検討も行って鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	神戸中央 -8					230,000		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 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
(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 228,000 円/㎡				③ 価格形成要因の	[一般的要因] 区全体の人口は微増傾向にあるが、内訳をみると、西部が増加傾向にある一方、東部は概ね安定的な傾向にある。				
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	神戸中央 -8					[地域要因] 値頃感等から相応の住宅需要が見込まれる住宅地域として熟成しており、近隣における格別の変動要因はない。				
	標準地番号	公示価格	229,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。南東側接面であり、日照・通風等、居住の快適性が優る。					
	②変動率	年間	+0.9%	半年間	+0.4%						

鑑定評価書（平成 28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, 株式会社川渕不動産鑑定. Row 1: 中央（県）, -3, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 川渕真平, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 69,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 397,000 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 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 310,000 円/㎡, 倍.

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, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対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 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 8 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	52,700,000 円	1㎡当たりの価格	230,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価 [平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	180,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 30 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) 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 3 4 2 番 「国香通 6 - 3 - 1 8」				②地積 (㎡)	229	⑨法令上の規制等	2 住居 (60, 200) 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					
	1:2.5	住宅 W 2	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	230,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	169,000 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 J R 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いが、需要の中心は小規模物件である。中心価格帯は土地 1 0 0 ㎡程度で 2, 0 0 0 万円台前半程度、新築戸建で 4, 0 0 0 万円程度と目される。基準地周辺は環境、利便性等にそんな色なく、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) 公示価格としての	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0
	中央 - 7					231,000		交通 0.0	環境 +30.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0
	中央 - 2					230,000		交通 0.0	環境 +2.0		
(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	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0
	前年標準価格 226,000 円/㎡					230,000		交通 0.0	環境 +2.0		
	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	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	画地 +2.0	行政 -2.0	その他 0.0
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡							行政 0.0	その他 0.0		
	② 変動率	年間 +1.8 %	半年間 %	③ 変動状況 [一般的要因] 都心回帰傾向で、利便性の高い中央区は人口、世帯数が堅調に推移、価格は上昇傾向にある。 [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、地価は概ね堅調に推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	どうせ鑑定所
中央（県） - 5	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 堂瀬さゆり 印
鑑定評価額	47,600,000 円	1㎡当たりの価格	294,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	230,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 20 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	神戸市中央区中山手通7丁目26番10 「中山手通7-26-17」				②地積 (㎡)	162	⑨法令上の規制等	2 住居 (60,300) 準防 (その他) (60,260)				
	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	神戸市営地下鉄大倉山 440m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 20 m、南 50 m、北 10 m			②標準的使用	中層共同住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6.5 m市道	交通施設	神戸市営地下鉄大倉山 駅 北東 440m	法令規制	対象基準地と同じ				
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	294,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	209,000 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は神戸市東部3区の山手に形成された住宅地域にわたる。需要者は市内及び阪神間の居住者のほか、圏域外からの転入者も含まれ、地価水準や総額等から富裕者層が中心となる。熟成された地域で、空地や未利用地が少ないため、供給量は比較的少ない状態が続いている。近隣地域及びその周辺での売買の中心価格帯は、標準的な規模の土地で5,000万円程度、新築の建売住宅は画地規模を小さくしても5,000万円程度となる。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸住宅も見られるが、当該地域は自用目的所有が中心で土地価格に見合った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。また、新規投資目的で取引されるケースは散見される程度で、依然として居住の快適性が重視される住宅地域であるため、比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格を	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.0 交通 -5.0 環境 -17.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	公示価格	神戸中央 - 9	[ 100.7 ] 100	[ 103.0 ] 100	[ 80.3 ] 100	[ 100 ] 100	291,000						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	中央（県） - 3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 0.0 環境 +27.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	384,000 円/㎡	[ 103.4 ] 100	[ 101.0 ] 100	[ 133.4 ] 100	[ 100 ] 100	295,000						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 神戸市東部3区は、震災以降、人口が継続的に増え、外部からの転入者も見られ、住宅への需要は堅調に推移している。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		③ 価格変動要因の		[地域要因] 神戸市の中心部に近く、用途多様性のある住宅地域で、生活利便性が高いため、底堅い需要がある。								
代表標準地		標準地番号		③ 価格変動要因の		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間 +3.2 %	半年間 %										

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

鑑定評価額	57,600,000 円	1㎡当たりの価格	320,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	255,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 7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	神戸市中央区北野町3丁目121番1「北野町3-8-11」				②地積 (㎡)	180	⑨法令上の規制等	2中専(60,200)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	J R三ノ宮 950m									
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 30 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 18.9 m、奥行 約 9.5 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形														
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北6m市道	交通施設	J R三ノ宮駅 北西方 950m	法令規制	2中専(60,200)準防							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	320,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	191,000 円/㎡													
	原価法	積算価格	/ 円/㎡													
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏は、阪急神戸線、J R東海道本線、地下鉄山手線沿線等で、概ね神戸市の圏域である。需要者の中心は同一需給圏のうち神戸市居住者がほとんどを占める。中規模一般住宅が多い山の手の閑静な住宅地域であり、街並みも良好である。建築工事費の高騰も見られるものの、各種政策の効果のほか、居住環境等から需給関係も比較的安定している。土地は180㎡程度で5、800万円程度の需要が中心となっていたが、中心価格帯は見出しにくくなっている。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸マンション等の収益物件も混在しているが、駅接近性等の利便性も高く、環境も良好な低層住宅を主体とする自用目的の取引が中心である。よって、本件鑑定評価額は比準価格を中心に決定せざるを得ないが、比準価格を試算するために採用した事例に係る各種補正率の判断の適否等を勘案の上、画地条件及び公法上の規制等の制約から低位に試算された収益価格を参考とし、周辺標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	中央 -2	② 時点修正	[ 100.7 ] / 100	③ 標準化補正	[ 100 ] / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	[ 100 ] / [ 94.5 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	320,000	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 -3.0 交通 +2.0 環境 -9.0 行政 +5.0 その他 0.0
	公示価格	300,000 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	中央 -3	② 時点修正	[ 103.4 ] / 100	③ 標準化補正	[ 100 ] / [ 101.0 ]	④ 地域要因の比較	[ 100 ] / [ 123.6 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	318,000	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 +3.0 交通 +3.0 環境 +11.0 行政 +5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	384,000 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		■継続 □新規		前年標準価格 316,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 低金利や住宅ローン減税等の政策の後押しに加え、継続的な都心回帰傾向から、中央区における需要も底堅く推移している。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因]		中規模一般住宅が多い山の手の閑静な住宅地域で、住環境等は良好である。実需等を反映して、地価は、若干の上昇で推移している。							
②変動率		年間 +1.3 %	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 28 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. Row 1: 中央（県）, -7, 兵庫県, 兵庫県第3分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 清水 信博, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 109,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 380,000 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 28 年 1 月] 路線価又は倍率, 295,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and 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.

Table (8) 公示価格とした: ① 代表標準地, 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 対象基準地の標準価格, ⑦ 内訳.

Table (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 対象基準地の標準価格, ⑦ 内訳.

Table (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, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ② 変動率, ③ 変動状況.

# 鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 8 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	262,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,350,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価 [平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	970,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率
(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	商業 (80,700) 防火 (その他) (100,700)		
	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					
	1.5:1	事務所 RC 8	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	東33m県道	水道 ガス 下水	J R 三ノ宮 300m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用	中高層の店舗、事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	33m県道	交通施設	J R 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	1,350,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	1,170,000 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 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260,000千円程度の物件が需要の中心である。近時、オフィス空室率に漸次改善傾向が見られる外、低金利に加えて、阪急「神戸三宮」駅の建替工事着工、更にはJ R 「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) 公示価格としての標準とした	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	地域要因	街路 0.0
	中央 5-11					1,380,000		交通 0.0	環境 -35.0	行政 -5.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	中央 5-2					1,310,000		交通 0.0	環境 -21.0	行政 -10.0	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		1,170,000 円/㎡		③変動状況 変動要因の	[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		-			[地域要因] 近隣地域は三宮地区商業中心部戸近接しており、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。			
	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 +15.4 %	半年間 %								

# 鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 8 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	174,000,000 円		1㎡当たりの価格	920,000 円/㎡		

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	700,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 30 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					
	1:2	店舗兼事務所 SRC7F1B	中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	北東15m市道	水道 ガス 下水	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	15m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		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、商業地域としてほぼ熟成しており、当面概ね現状程度で推移するものと思料する。									
(3) 最有効使用の判定	中高層の店舗、事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	920,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	774,000 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。中心商業地であるセンター街から近く、接面するトアロードも代表的商業地のひとつである。画地規模は 200 ㎡前後のものが平均的で、需要の中心は土地で 170,000 千円台半ば程度と目される。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伸び悩み、地価は緩やかな上昇に留まっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺の店舗・事務所ビルは、自用、賃貸が混在しているが、需要は自用又は自用兼用目的が中心である。よって、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、単価と総額との関連性並びに代表標準地標準価格の変動状況の検討をも踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	神戸中央 5-7					920,000		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 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
(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 848,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 企業業績の好調、低金利を反映し商業地の地価にも上昇傾向が見られるが、地域的にはばらつきが見られる。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		前年指定基準地の価格 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伸び悩んでいる。					
	代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号 神戸中央 5-7	公示価格 870,000 円/㎡	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率	年間 +8.5 %	半年間 +5.7 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山陽不動産鑑定株式会社
中央（県） 5-3	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 浩 印
鑑定評価額	30,200,000 円	1㎡当たりの価格	288,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	230,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28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	神戸市中央区旭通2丁目307番「旭通2-1-11」				②地積(㎡)	105	⑨法令上の規制等							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商(80,300)準防(その他)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 20m、南 15m、北 50m				②標準的使用	店舗兼共同住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.5m、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	特にない	街路	8.5m市道	交通施設	JR三ノ宮 北東 660m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	店舗兼共同住宅のほか、飲食店や事務所等が混在する地域であり、当面の間はほぼ現状を維持するものと予測する。なお、割安感から需要は回復しつつあり、地価は緩やかな上昇傾向で推移するものと予測する。													
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	290,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因									
	収益還元法	収益価格	224,000 円/㎡												
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね神戸市及び阪神間諸都市の圏域に存する商業地域または住商混在地域等で、近隣住民を顧客とする店舗や昼間勤労者のための事業所等を主体とした地域。地縁性を有する地元事業者等が需要の中心となる。商業地中心部の徒歩圏にあって供給の絶対数が少ないのに対し、近時は需要が回復しつつあることから、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。土地は基準地と同規模程度であれば、3000万円前後が中心的価格帯と目される。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅等の賃貸物件も混在するが、自己使用目的の取引が中心であり、同一需給圏内の類似地域における多数の取引事例に基づき精度の高い比準価格を試算し得た。一方、収益物件も見られるものの規範性のある賃貸事例は少なく、収益価格の相対的信頼性はやや劣ると判断する。よって、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	神戸中央 5-16	公示価格	[ 101.6 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 114.3 ]	[ 100 ] / 100	288,000		街路 +1.0	交通 +1.0	環境 +12.0	行政 0.0	その他 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	中央(県) 5-6	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	355,000 円/㎡	[ 104.2 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 128.8 ]	[ 100 ] / 100	287,000		街路 +3.0	交通 0.0	環境 +25.0	行政 0.0	その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		③変動状況			[一般的要因] 円高、株安に加え英国のEU離脱問題等の影響により、景気の先行きはやや不透明である。なお、中央区の人口は増加傾向にある。									
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		③変動状況			[地域要因] 店舗兼共同住宅・事務所等が混在する地域であり、地域要因に特段の変動はないが、需要は持ち直しつつある。									
代表標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。													
②変動率	年間 +1.8%	半年間 %													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村本不動産鑑定士事務所
中央（県） 5-4	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 村本 健次 印

鑑定評価額	58,400,000 円	1㎡当たりの価格	453,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	360,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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	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					
(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	交通施設	神戸高速西元町駅近接	法令規制	商業 (100,600) 防火		
(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	453,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	370,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、元町通商店街及び周辺商業地域を中心に、神戸市中央区西部に位置する駅徒歩圏の在来商業地域である。需要者の中心は地縁的選好性を有する事業者等である。市場の状況は、全般に高価格帯の商製品の販売は期待し難いが、古い雑居ビル等を利用した個性的な店舗等もみられ、三宮中心部とは趣が異なる立地条件から相応の店舗等の潜在的需要が見込まれる。需要の中心価格帯は取引自体に個性が強いため、これを把握することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引市場の実態を反映した比準価格に対し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。対象基準地は商況が特段高くない元町通商店街の西側に位置しており、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採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -1.0 環境 +112.0 行政 -5.0 その他 0.0
	公示価格	[ 105.7 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 203.4 ]	[ 100 ] 100	452,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	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] 中心部一等地に存する物件に対しては、神戸のイメージブランドに着目した潜在的需要の顕在化が継続している。						
	前年標準価格 452,000 円/㎡	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		[地域要因] 特段の変動要因はないものの、ハイカラな伝統をもつ元町通及び並行して走る乙仲通の両商店街が中心となった活性化対策が期待される。							
	標準地番号	② 変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	公示価格 円/㎡	年間 +0.2 %	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	209,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,900,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	1,440,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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					

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	J R三ノ宮 400m										
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 80 m、南 0 m、北 20 m				②標準的使用	中高層店舗兼事務所地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 110 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	三宮中央通り景観形成市民協定地区計画（三宮駅南地区）	街路	2.5 m市道	交通施設	J R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	1,950,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	1,670,000 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね神戸市及び阪神間諸都市の圏域に存する小売店舗商業地域である。需要者は、同一需給圏に地縁性を持つ中規模以上の資本の事業者及び機関投資家等大規模資本力を有する法人が中心である。地価は三宮中心部に関しては比較的強気な側面も見られる。土地は画地規模により異なるが、基準地と同規模程度であれば総額2億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	当地域は三宮商業地の一角に位置する。取引事例については同一需給圏内の類似地域等に存する事例を収集し、比準価格は信頼性の高いものと思料される。収益価格は商業地については重視されるべきであるが、一部想定事項を含みその精度は比準価格に劣る。よって標準地及び指定基準地との比較検討を踏まえて比準価格を重視し、収益価格を参考として鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格としての標準価格	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 / [ 92.2 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	1,890,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	公示価格	1,630,000 円/㎡												交通 0.0	交通 -1.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	中央（県） 5-2	② 時点修正	[ 108.5 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 48.4 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	1,900,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	前年指定基準地の価格	848,000 円/㎡												交通 0.0	交通 +1.0		
(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		1,650,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的な要因]		中央区は三宮センター街周辺を中心に持ち直し傾向が見られ、容積率の高いマンション用地は比較的堅調に推移している。				
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号		-		[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。		
② 変動率		年間	+15.2 %	半年間	%												

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

鑑定評価額	74,700,000 円	1㎡当たりの価格	370,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	290,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 7 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	神戸市中央区生田町2丁目329番「生田町2-2-5」				②地積 (㎡)	202	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 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	神戸市営地下鉄新神戸 330m		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 20 m			②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 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	18 m 市道	交通施設	神戸市営地下鉄新神戸 駅 南方 330m	法令規制	近商 (80,300) 準防
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	380,000 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、阪急神戸線、JR 東海道本線沿線等で、概ね神戸市の圏域であり、需要者の中心は同一需給圏に地縁性をもつ事業者等である。中高層の店舗付共同住宅、事務所が多い商業地域であり、周辺のマンション敷地への移行による影響も存する。なお、空室率も改善傾向を示しており、価格水準を踏まえた周辺の繁华性等から、需要も十分に見込まれる地域であるが、取引される価格帯もまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	店舗付共同住宅等を主とする商業地域では、道路事情及び駅接近性に並びに繁华性の優劣を踏まえ、自用の物件取得を行う事業者等や成熟している賃貸市場における賃貸収入に基づく収益性から意思決定を行う事業者等が混在している状態である。したがって、現在の市場の実態をより反映している比準価格を標準とし、還元利回り等の指標が規範性の高い収益価格を開連づけ、下記 (10)・②の変動内容を吟味のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	神戸中央 5-13	② 時点修正		③ 標準化補正	[ 102.8 ] / 100	④ 地域要因の比較	100 / [ 100 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	370,000	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
	公示価格	360,000 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		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	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] / 100																

(10) 対前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	355,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	企業収益は改善しており、景気は穏やかな回復基調にあり、三ノ宮及び元町周辺の良好な不動産に対する需要は増加している。			
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	神戸中央 5-13			[地域要因]	中高層の店舗付共同住宅、事務所が多い商業地域で、周辺は都心回帰による土地利用の変化も見られ、地価は上昇傾向で推移している。			
	公示価格	360,000 円/㎡		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
② 変動率	年間	+4.2 %	半年間	+2.8 %							

鑑定評価書（平成 28 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, どうせ鑑定所. Values include 中央（県） 5-7, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 堂瀬さゆり 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 724,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 710,000 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 28 年 1 月] 路線価又は倍率, 540,000 円/㎡, 倍率種類

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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 land characteristics, market conditions, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	どうせ鑑定所
中央（県） 5-8	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 堂瀬さゆり 印

鑑定評価額	793,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,480,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	1,080,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 20 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	神戸市中央区八幡通4丁目333番外「八幡通4-2-9」				②地積 (㎡)	536	⑨法令上の規制等	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	J R 三ノ宮 460m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 0 m、南 40 m、北 40 m			②標準的使用	中高層事務所地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 32.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	地区計画 (税関線沿道南区)	街路 5.0 m 県道	交通施設	J R 三ノ宮 南 460m	法令規制	対象基準地と同じ				
(3) 最有効使用の判定	中高層事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +5.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,510,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	1,140,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は神戸市中央区を中心に、阪神間の各市に形成されたビジネス街の広域にわたる。需要者の中心は機関投資家やマンション開発業者など、資本的裏付けを有した法人に限定される傾向が強い。神戸市内においても投資用不動産への需要は高まりつつあるが、それに見合う物件の供給が少なく、取引自体は低調である。そのため、売買の中心価格帯を見出すことは困難であるが、同程度の規模の土地が取引されれば、5~10億円程度と把握される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は市内の代表的な商業地域の一つで、貸事務所や貸店舗が数多く存在し、また需要者の多くは収益性を重視した意思決定をおこなうものと判断されるが、新規に供給された店舗・事務所ビル等が殆ど見受けられないため、明確な新規賃料水準の把握が困難である。従って、実際に売買された取引事例により得られた比準価格を重視し、収益価格を関連付け、標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -2.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸中央 5-4		[ 104.0 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 109.6 ]	[ 105.0 ] 100	1,470,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	中央 (県) 5-2	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	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 -22.0 行政 -15.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	848,000 円/㎡	[ 108.5 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 65.6 ]	[ 105.0 ] 100	1,470,000					
(10) 前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 震災後の建替や再開発は一巡したが、三ノ宮駅前前の再開発や周辺整備の気運が高まりつつあり、その進展に期待が寄せられている。							
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		③ 価格変動要因の		[地域要因] 周辺では生活利便性の高いマンション用地としての取引が見られるようになってきており、地価を下支えしている。							
	②変動率		年間 +11.3 %	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 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 8 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	129,000,000 円		1㎡当たりの価格	520,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	400,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		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											
	台形 1:1.5	店舗兼事務所 RC5	中高層の店舗、事務所、マンション等が連たんする商業地域	北36m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄県庁前 350m											
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 10 m、北 10 m			②標準的使用	中層の店舗事務所地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 36m市道	交通施設	神戸市営地下鉄県庁前 駅 南西 350m	法令規制	対象基準地と同じ									
	⑤地域要因の将来予測	中高層の店舗、事務所、マンション等が連たんする商業地域であり、当面現状の環境を維持すると予測する。将来は次第にマンションを主とする地域へと移行が進むものと予測される。															
(3) 最有効使用の判定	中層の店舗事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	525,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	433,000 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が強めつつある。規模、容積率により価格帯にばらつきがあるが、250㎡程度で130,000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	① 代表標準地 標準地番号	中央 5-21	② 時点修正	[ 102.6 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 137.1 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	520,000	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 +2.0 環境 +28.0 行政 +5.0 その他 0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	中央 5-6	② 時点修正	[ 104.2 ] / 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/㎡)	518,000	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 -19.0 行政 -10.0 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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格	495,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 企業業績の好調、低金利を反映し商業地の地価にも上昇傾向が見られるが、地域的にはばらつきが見られる。 [地域要因] 従来のオフィス主体の利用から、マンション用地としての需要も認められるが、マンションの供給過剰が懸念される。 [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		代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	-	公示価格	円/㎡										
	② 変動率	年間 +5.1 %	半年間	%													

# 鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 8 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	769,000,000 円		1㎡当たりの価格	980,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	710,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市中央区栄町通1丁目1番13外「栄町通1-1-24」				②地積 (㎡)	785	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,600) 防火 (その他) (100,600)
	1:2	事務所 SRC8F1B	中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	北18m市道	水道 ガス 下水	JR元町 350m		
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m			②標準的使用	中高層店舗事務所共同住宅併用地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 800 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	栄町通周辺景観形成市民協定	街路	18m市道	交通施設	JR元町駅 南 350m	法令 対象基準地と同じ 規制
	⑤地域要因の将来予測	当該地域はオフィスビルを中心とした業務高度商業地域として推移してきたが、近時背後、周辺地域においてはマンション利用が見られる外、低層階事務所が各種店舗に転用されたりと変化の兆しが窺われる。						
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗事務所共同住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	983,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	811,000 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7億円台後半（概ね980千円/㎡・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、地価上昇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	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	中央 5-4	②時点修正	[ 106.3 ] 100	③標準化補正	100 [ 100 ]	④地域要因の比較	100 [ 160.1 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	983,000	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 +47.0 行政 +10.0 その他 0.0
	公示価格	1,480,000 円/㎡																
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	中央 5-2		②時点修正	[ 108.5 ] 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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	979,000	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 -2.0 行政 -5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	848,000 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	870,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 企業業績の好調、低金利を反映し商業地の地価にも上昇傾向が見られるが、地域的にはばらつきが見られる。 [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るが、経済情勢に依存しやや流動的である。 [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																	
	②変動率	年間	+12.6 %	半年間	%													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	どうせ鑑定所
中央（県） 5-11	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 堂瀬さゆり 印
鑑定評価額	5,980,000,000 円	1㎡当たりの価格	4,400,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	2,800,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 20 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	神戸市中央区三宮町1丁目5番6「三宮町1-5-1」				②地積 (㎡)	1,358	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,800) 防火 (その他) (100,800)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 10 m、南 45 m、北 0 m				②標準的使用	中高層店舗事務所併用地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	地区計画 (三宮駅南地区)	街路	11 m 市道	交通施設	J R 三ノ宮 南 140m	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗事務所併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状 三方路 -1.0 +15.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,440,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	4,320,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、広域的には京阪神のターミナル駅周辺の商業地域であるが、需要者が実際に代替可能であると比較するエリアとしては、三ノ宮駅及び元町駅を中心に形成された高度商業地域の狭い範囲に限られる。需要者は物件の総額から資本力を有した法人にほぼ限定される。比較可能なエリアが狭いため、取引市場における物件の流通量自体が少なく、取引も低調であるうえに、画地規模や取引事情等も様々であるため、売買の中心価格帯を見出すことは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸用の店舗やビルが殆どを占める地域に存し、取引当事者は収益性を重視するものの、場所的限定を伴うエリアにあるため、賃料水準や稼働率等の変動を適切に予測することが難しい。一方、取引事例との比較においては、限られたエリア内での総数が少ない事例の中から、個別の事情を含んだものや時点の古いもの等を採用せざるを得ない。従って、比準価格と収益価格を関連付けて相互に補い、標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 神戸中央 5-5					4,400,000	交通 0.0	環境 0.0	行政 -6.0	その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡						交通 0.0	環境 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		前年標準価格 3,800,000 円/㎡		③ 価格変動状況						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡		[一般的要因]	震災後の建替や再開発は一巡したが、三ノ宮駅前の再開発や周辺整備の気運が高まりつつあり、その進展に期待が寄せられている。					
	② 変動率 年間 +15.8 % 半年間 %				[地域要因]	神戸を代表する商店街の入口にあたり、顧客の足も戻りつつある。					
				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						

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	223,000,000 円	1㎡当たりの価格	650,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	530,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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						
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 30 m、南 40 m、北 30 m				②標準的使用	高層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 340 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	20 m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			
(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	650,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	536,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、神戸市中西部に位置する駅徒歩圏で高容積の商業地域である。需要者の中心は地縁的選好性を有する事業者若しくは県内一円展開を図る事業者等である。昨今の経済諸施策の影響等を背景に、オフィス需要等の活性化に期待感が増して、高容積かつ良好な交通接近条件を要因として、活性化の顕在化が一部のエリアにおいて認められる。需要の中心価格帯は取引自体に個別性が強い為、これを把握することは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引市場の実態を反映した比準価格に対して理論価格たる収益価格が乖離したが、これは本来の収益性以上の地価形成がなされているといえる。対象基準地は高容積で交通接近条件に恵まれており、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採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 対象基準地の標準価格 (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 +72.0 行政 -15.0 その他 0.0	
	公示価格	[ 105.7 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 141.8 ]	[ 100 ] 100	649,000						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <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] 中心部一等地に存する物件に対しては、神戸のイメージブランドに着目した潜在的需要の顕在化が継続している。							
	前年標準価格 647,000 円/㎡				[地域要因] 高容積と良好な交通アクセスという要因から相応の需要が見込める商業地域として熟成しており、特段の変動要因はない。							
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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>												
標準地番号												
公示価格 円/㎡												
② 変動率	年間 +0.5 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山陽不動産鑑定株式会社	
中央（県） 5-13	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 浩	印
鑑定評価額	16,500,000 円		1㎡当たりの価格	246,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	195,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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					

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	近商 (80,300) 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						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 15 m、北 40 m			②標準的使用	中層店舗兼住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 4.5 m、奥行 約 15.0 m、規模 70 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7.5m市道	交通施設	阪急春日野道駅 南西 600m	法令規制	対象基準地と同じ			
(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	246,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	180,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、JR東海道本線、阪急電鉄神戸本線及び阪神電鉄本線等の各沿線で、概ね神戸市及び阪神間諸都市の圏域に存する商業地域又は住商混在地域。需要者は地縁のある地元の個人事業者等が中心となっている。比較的通行量のある商店街に面して一定の需要は見込まれるものの、近時は新規出店に係る積極的な動きは少なく、地価の上昇を牽引するには至っていない。土地は基準地と同規模であれば1500~1800万円程度が中心的価格帯と目される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	各種の小売店舗が連たんする商業地域であるが、貸店舗等の収益物件は少なく、自己使用目的の取引が中心であり、同一需給圏内の類似地域において多数の取引事例を収集し、精度の高い比準価格を試算し得た。一方、規範性のある賃貸事例は少なく、これを基礎とする収益価格の相対的信頼性はやや劣ると判断する。よって、比準価格を標準に、収益価格を参考として、標準地及び指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +5.0 環境 -18.0 行政 +10.0 その他 0.0
	神戸中央 5-12		[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 95.7 ]	[ 100 ] / 100	245,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	中央（県） 5-6	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	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 +4.0 交通 +3.0 環境 +41.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	355,000 円/㎡	[ 104.2 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 151.0 ]	[ 100 ] / 100	245,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 円高、株安に加え英国のEU離脱問題等の影響により、景気の先行きはやや不透明である。なお、中央区の人口は増加傾向にある。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		③ 価格形成要因の変動状況		[地域要因] 各種小売店舗が連たんする商店街であり、地域要因に特段の変動はない。							
代表標準地		③ 価格形成要因の変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率	年間	0%	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山陽不動産鑑定株式会社
中央（県） 5-14	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 浩 印
鑑定評価額	616,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,800,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	1,200,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 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	神戸市中央区元町通1丁目11番20				②地積(㎡)	342	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						
	台形 1.5:1	店舗 S9F1B	中高層店舗ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域	北東22m市道、背面道	水道 ガス 下水	JR元町 110m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 70 m、南 90 m、北 30 m			②標準的使用	中高層店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 320 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 2.2m市道	交通施設	JR元町駅 南東 110m	法令規制	対象基準地と同じ				
	⑤地域要因の将来予測	中高層店舗ビルを中心とする駅前の商業地域であり、当面の間はほぼ現状のまま推移するものと予測する。繁華性の高い百貨店と駅を結ぶ動線にあって需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路形状		+3.0 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,820,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	1,610,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、神戸・大阪圏を中心とする主要駅周辺の商業地域。需要者は地元拠点の事業者をはじめ、広域的に事業展開を行う有力資本等の進出もみられる。東京・大阪等の大都市中心部における商業地価の高騰を受け、割安感から当地への参入が見られるなど需要は堅調に推移しており、地価は上昇傾向が顕著になりつつある。取引の絶対数が少なく複合不動産としての事例が中心で個別性も強いことから、土地の中心的価格帯については判定し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益目的の店舗ビル等が建ち並ぶ地域で、周辺において収益性及び投資採算性を考慮のうえ実際に取引された信頼性のある取引事例を多数収集し、実証的な比準価格を試算し得た。一方、規範性のある賃貸事例を多数収集することが困難であったほか、利回り等が流動的であるため収益価格の相対的信頼性はやや劣る。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、標準地及び指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -3.0 環境 +8.0 行政 -5.0 その他 0.0
	神戸中央 5-18		[ 105.0 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 98.5 ]	[ 103.0 ] 100	1,790,000					
(9) 指定基準地	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -1.0 環境 -36.0 行政 -15.0 その他 0.0	
	中央(県) 5-2		[ 108.5 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 53.3 ]	[ 103.0 ] 100	1,780,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 円高、株安に加え英国のEU離脱問題等の影響により、景気の先行きはやや不透明である。なお、中央区の人口は増加傾向にある。					
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <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]		中高層店舗ビルが建ち並ぶ商業地域で、周辺環境に特段の変動はないが、近時は圏外からの引き合いも多く地価は上昇傾向にある。					
	②変動率		年間 %	半年間 %	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					