

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 (31,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (195,000 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) 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.

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	30,000,000 円	1㎡当たりの価格	242,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	190,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 10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) (70,160)							
	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										
	1:1.5	住宅 W2	小規模一般住宅にアパート等が混在する住宅地域	南東4m市道	水道 ガス 下水	阪急春日野道 500m										
(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 40 m、南 40 m、北 65 m			②標準的使用	低層住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.5 m、奥行 約 14.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 ほぼ長方形														
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 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 (70,160) 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	基準価格	242,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡													
	原価法	積算価格	/ 円/㎡													
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、阪急電鉄神戸本線及びJR東海道本線沿線で、神戸市中央区北東部に位置する住宅地域である。需要者の中心は阪神間諸都市の居住者等が大半を占め、地縁者による引き合いも認められる。都心部及び最寄り駅への接近性等に優れ、また、値頃感から相応の住宅需要が見込まれ、需給関係は概ね安定している。土地は3000万円程度（130㎡程度）、新築戸建物件は4500～5000万円程度が需要の中心である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件基準地は戸建住宅の中に一部共同住宅も見られる住宅地域に位置するが、事業収益の観点から共同住宅を想定することが非現実的であるため収益価格は試算しない。本件基準地は居住の快適性を重視し、自用目的での取引を主として取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、代替関係が認められる取引事例から試算した基準価格を採用し、代表標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) 公示価格を標準とした	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/㎡)	242,000	⑦内訳	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
	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	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
(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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規	前年標準価格	238,000 円/㎡												
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	■代表標準地 □標準地	標準地番号	神戸中央 - 8	公示価格	240,000 円/㎡										
	②変動率	年間 +1.7%	半年間 +0.8%													
	③価格形成要因の変動状況	<p>[一般的要因] 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。</p> <p>[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。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>														

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） -3 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 (75,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 m²当たりの価格), 433,000 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 31年 1月] 路線価又は倍率, 340,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 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 with 9 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 with 9 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 with 9 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 with 9 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 with 9 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 with 9 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 with 9 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 with 9 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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 3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	57,700,000 円	1㎡当たりの価格	252,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	195,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 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						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	2住居 (60,200) 準防 (その他) (70,200)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 50m、南 50m、北 100m				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 10.0m、奥行 約 20.0m、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	基準方位 北 6m市道	交通施設	阪急春日野道駅 西 680m	法令規制	2住居 (70,200)			
(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	252,000 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5,000万円程度、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 +31.0 行政 0.0 その他 0.0
	中央 - 7		[101.8] 100	100 [101.0]	100 [130.9]	[100] 100	252,000					
(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 -2.0 行政 -2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	238,000 円/㎡	[101.7] 100	100 [102.0]	100 [94.1]	[100] 100	252,000					
(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		[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 242,000 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 基準地番号 - 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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間 +4.1%	半年間	%								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 (51,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (320,000 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

Table with 9 columns: (1) 所在地, (2) 地積, (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, (9) 法令上の規制等.

Table with 4 columns: (2) ①範囲, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測.

Table with 2 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因.

Table with 5 columns: (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 with 8 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (3) 変動状況.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定調査サービス. Values include 中央（県）, 兵庫, 兵庫第3分科会, 氏名, 有馬 隆之.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 60,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 335,000 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, (9) 265,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sub-tables for (8) and (9) showing comparison of prices and factors.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定調査サービス. Values include 中央（県）, 兵庫県, 兵庫県第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 有馬 隆之.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 124,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 432,000 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 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 340,000 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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 3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	427,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,200,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	1,650,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市中央区加納町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 RC8	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	東33m県道	水道 ガス 下水	JR三ノ宮 300m											
(2) 近隣地域	①範囲	東 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	商業(100,700) 防火										
	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	2,250,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	1,780,000 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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430,000千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 5-4	②時点修正	[107.2] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [122.2]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	2,190,000	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 -3.0 環境 +20.0 行政 +5.0 その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	中央（県） 5-2	②時点修正	[111.6] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [57.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	2,190,000	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 0.0 環境 -36.0 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 1,870,000 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。 [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。 [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 □標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡											
	②変動率	年間 +17.6%	半年間	%													

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 3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	236,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,250,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	940,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市中央区北長狭通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 50m、西 20m、南 30m、北 60m			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 10.0m、奥行 約 19.0m、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	商業(100,500) 防火		
	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料する。									
(3) 最有効使用の判定	中高層の店舗、事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,270,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	1,060,000 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230,000千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) 公示価格とした	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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 中央 5-7	[105.9] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [100]	[<u>100</u>] 100	1,250,000					
(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 前年標準価格 1,120,000 円/㎡		③ 変動状況 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。							
	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 1,180,000 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。							
	②変動率 年間 +11.6% 半年間 +5.9%			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） 5-3 兵庫県 兵庫第3分科会 氏名 不動産鑑定士 田中 浩 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 33,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 317,000 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 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 250,000 円/㎡ 倍, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) ②地積, (9) ⑨法令上の規制等, (3) ③形状, (4) ④敷地の利用の現況, (5) ⑤周辺の土地の利用の状況, (6) ⑥接面道路の状況, (7) ⑦供給処理施設状況, (8) ⑧主要な交通施設との接近の状況, (10) ⑩近隣地域, (11) ⑪標準的画地の形状等, (12) ⑫地域的特性, (13) ⑬地域要因の将来予測

Table with 4 columns: (3) ⑬最有効使用の判定, (4) ⑭対象基準地の個別的要因, (5) ⑮鑑定評価の手法の適用, (6) ⑯市場の特性

Table with 2 columns: (7) ⑰試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) ⑱規格外価格とした

Table with 10 columns: (8) ⑱規格外価格とした, (9) ⑲指定基準地からの検討

Table with 10 columns: (9) ⑲指定基準地からの検討, (10) ⑳対象基準地の前年標準価格等の検討

Table with 4 columns: (10) ⑳対象基準地の前年標準価格等の検討, (11) ㉑変動状況

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	64,200,000 円	1㎡当たりの価格	498,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	390,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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					
	1:2.5	店舗兼事務所 RC4	小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ商業地域	北西11m市道	水道 ガス 下水	神戸高速西元町近接					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 55m、南 70m、北 25m				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 7.5m、奥行 約 17.5m、規模 130㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	11m市道	交通施設	神戸高速西元町駅近接	法令規制	商業(100,600) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	背後住民等を主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維持と予測する。最近は空店舗を活用した賑わいづくり対策の効果が発現しつつあり、三宮中心地でない魅力に呼応した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	505,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	453,000 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、三宮中心エリアの外延部に位置する駅徒歩圏の比較的高容積が図られた在来商業地域である。当圏域では古い雑居ビル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別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6~7千万円程度と目される。										
(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	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 +162.0 行政 -5.0 その他 0.0
	基準地番号 神戸中央 5-7	[105.9] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [251.3]	[<u>100</u>] 100	497,000					
(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 前年標準価格 475,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 風格ある街並みの三宮一等地に対する需要は継続しており、さらに元町や神戸駅前という都心西部にもホテル開発等の波が広がっている。 [地域要因] 空店舗活用といった商店街の賑わいづくり対策の効果が現れ、独特の雰囲気醸し出すエリアとして相応の店舗需要が顕在化しつつある。 [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 基準地番号 - 公示価格 円/㎡	② 変動率		年間 +4.8%	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	352,000,000 円		1㎡当たりの価格	3,200,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率	2,400,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市中央区三宮町1丁目4番20「三宮町1-4-2」				②地積 (㎡)	110	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,800) 防火 (その他) 地区計画等 (100,800)				
(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 J R三ノ宮駅 南西 400m 法令 商業(100,800) 防火 地区計画等			
	⑤地域要因の将来予測	三宮中央通り沿いに店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地域であり、至近の三宮センター街入口付近に位置し繁華性は高い。三宮中心部の地価は上昇傾向が続いている。					④地域的特性				
(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	3,300,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	2,880,000 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3.5億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	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 -1.0
	公示価格 3,050,000 円/㎡	[110.0] / 100	100 / [100]	100 / [105.2]	[100] / 100	3,190,000		街路 0.0	交通 -1.0	環境 +13.0	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	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 1,120,000 円/㎡	[111.6] / 100	100 / [100]	100 / [39.1]	[100] / 100	3,200,000		街路 0.0	交通 +1.0	環境 -54.0	行政 -15.0
(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		③価格変動要因の形成状況	[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強含みで推移している。							
	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			[地域要因] 三宮センター街の南方入口付近に位置し、優位性を有している。							
	②変動率			[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） 5-6	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	89,500,000 円	1㎡当たりの価格	443,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	340,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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) (90,300)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:2	店舗兼共同住宅 RC5	中高層の店舗付共同住宅、事務所が多い商業地域	南東18m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄新神戸 330m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 30m、北 20m				②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 20.0m、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	18m市道	交通施設	神戸市営地下鉄新神戸 南 330m	法令規制	近商 (90,300) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	中高層店舗付共同住宅を主とする商業地域として当分は現状維持と予測する。街区の整然性や中心地への良好な接近性等の観点から用途の汎用性が高く多業種からの需要が見込まれるため当面の地価は上昇基調と予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	455,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	405,000 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央区における三宮中心エリアの外延部に位置し、高度利用が可能な汎用性の高い商業地域と判断する。同圏域はその立地条件を背景とした利便性・汎用性、そして値頃感という観点から、地縁的選好を有する店舗や店舗併用住宅用地を求める事業者やマンションディベロッパー等より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把握することは困難であるが、同程度の規模であれば9千万円程度と目される。										
(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ことを背景としている。本件基準地は比較的高容積が図られた汎用性の高い商業地域で、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、代替性がある取引事例を基とした比準価格を重視し、本年公示価格との検討を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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸中央 5-13					443,000					
	公示価格	[103.0] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100						
(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	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 415,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 風格ある街並みの三宮一等地に対する需要は継続しており、さらに元町や神戸駅前という都心西部にもホテル開発等の波が広がっている。							
	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 5-13 公示価格 430,000 円/㎡			[地域要因] 格別の変動要因はないものの、値頃感と三宮中心への接近性が良好な立地条件による汎用性の高さに着目した相応の需要が見込まれる。							
	②変動率 年間 +6.7% 半年間 +3.0%			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 3日 提出
中央（県） 5-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所神戸支所	
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
鑑定評価額	1,210,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,190,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	880,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 10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	神戸市中央区江戸町104番1外				②地積 (㎡)	1,020	⑨法令上の規制等	商業 (80,700) 防火 (その他) 地区計画等 (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	J R三ノ宮 780m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 30 m			②標準的使用	高層店舗事務所併用地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 35.0 m、奥行 約 28.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	地区計画 (旧居留地地区)	街路 1.2 m市道	交通施設	J R三ノ宮駅 南 780m	法令規制	商業 (100,700) 地区計画等				
(3) 最有効使用の判定	高層店舗事務所併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	1,220,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	1,060,000 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り、需要者の中心は資金調達力を有する法人投資家等である。神戸市中心部において立地条件が良好で、規模のまとまった土地の需要は依然として旺盛であり、需給は逼迫している。供給が少ないため、取引数は限定的であり、かつ非公開にて行われる事が多いため、売買の中心価格帯を見出すことは困難であるが、同程度の規模であれば10億円を超える水準と把握される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場における流通性の観点から、実際の取引事例価格を基礎としており、実証的な価格である。近隣地域は中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域であり、需要者は収益性を重視した意思決定を行うと思量するが、賃貸借条件の個別性が強く、規範性の高い賃貸事例を収集できなかった。したがって、本件では、実証性に優れた比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、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 ■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 -30.0 行政 -5.0 その他 0.0	
	標準地番号 神戸中央 5-3	公示価格 755,000 円/㎡	[105.3] 100	100 [100]	100 [67.2]	[100] 100	1,180,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	-	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 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。								
	前年標準価格 1,000,000 円/㎡			[地域要因] 三ノ宮駅前の再開発や周辺整備の気運が高まりつつあり、その進展に期待が寄せられている。不動産需給は逼迫、地価は上昇傾向である。								
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 □代表標準地 □標準地		標準地番号		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率		年間 +19.0 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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, 1,260,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 2,350,000 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31年1月] 路線価又は倍率, 1,700,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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. Contains detailed data on land use, prices, and market characteristics.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 3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	152,000,000 円	1㎡当たりの価格	613,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	480,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市中央区花隈町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 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	36m市道	交通施設	神戸市営地下鉄県庁前 南西 350m	法令規制	商業(100,500) 防火			
	⑤地域要因の将来予測	中高層の店舗、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	625,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	495,000 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	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +43.0 行政 +5.0 その他 0.0
	中央 5-21		[103.6] 100	100 [100]	100 [153.2]	[100] 100	614,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 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 -18.0 行政 -10.0 その他 0.0	
	中央（県） 5-6	[106.7] 100	100 [100]	100 [72.3]	[100] 100	612,000						
(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 ■継続 □新規		③ 変動状況 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、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。							
	前年標準価格	583,000 円/㎡										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討											
	□代表標準地 □標準地											
	標準地番号	-										
	公示価格	円/㎡										
	②変動率	年間	+5.1%	半年間	%							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 3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	1,140,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,450,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	1,080,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市中央区栄町通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	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												
	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	J R 元町 350m												
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 50m、南 30m、北 50m			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 20.0m、奥行 約 40.0m、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	J R 元町 南 350m	法令規制	商業(100,600) 防火									
	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、ホテルの進出が見られたりと変化の兆しが窺われる。																
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗事務所共同住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,480,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	1,220,000 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11～12億円（概ね1,450千円/㎡・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	[107.2] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [185.1]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	1,450,000	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 +70.0 行政 +10.0 その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	中央（県） 5-2	②時点修正	[111.6] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [86.4]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	1,450,000	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 -10.0 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 1,260,000 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。 [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。 [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 □標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡												
	②変動率	年間 +15.1%	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） 5-11	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	3,830,000,000 円		1㎡当たりの価格	6,550,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率	4,900,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		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7番35 「三宮町1-7-5」				②地積 (㎡)	585	⑨法令上の規制等							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,800) 防火 (その他) 地区計画等 (100,691)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 0m、北 30m			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 17.0m、奥行 約 34.0m、規模 580㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	税関線沿道都市景観形成地域	街路	1m市道	交通施設	JR三ノ宮駅 南 170m	法令規制	商業(100,691) 防火 地区計画等	
	⑤地域要因の将来予測	県下随一の繁华性を誇る三宮センター街のアーケード入口に所在し、三宮再開発計画により周辺も含めて期待感が高まり、地価は当面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	形状 二方路	-2.0	+2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,730,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	5,980,000 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	同一需給圏は阪神間諸都市のほか、全国主要都市の中心部及びその周辺部まで広がる高度商業地域である。需要者は同一需給圏内に地縁、商圏を持つ中規模資本の事業者のほか全国展開の大規模資本まで様々である。三宮地区市街地再開発事業のほか、三宮地区は各種の事業計画が目白押しで、その期待感から地価は上昇期待感が高いものの、供給はほとんどなく、かつ、複合不動産としての個別性も強く、土地の中心価格帯は見いだせない。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は三宮センター街のアーケード入口に位置し、中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ中心的商業地域である。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、これに基づく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、市場性を反映した実証的な比準価格を中心に、収益価格を関連づけて、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	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	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[107.0] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100	6,550,000	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[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強含みで推移している。											
	前年標準価格 5,500,000 円/㎡			[地域要因] 三宮センター街の入口に位置し、県下随一の繁华街として地位を確立し続けている。											
	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 神戸中央 5-5 公示価格 6,120,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
②変動率		年間 +19.1%	半年間 +7.0%												

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	252,000,000 円		1㎡当たりの価格	735,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	570,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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条件を備えていることから相応の汎用性とそれに伴う需要を見込むことができ、当面の地価は上昇基調と予測する。									
(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	750,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	649,000 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三宮中心エリアの外延部に位置する高容積の商業地域と判断する。需要者の中心は地縁の選好性を有する事業者若しくは広域展開を図る事業者等である。昨今の経済諸施策等を背景にホテル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25千万円程度と目される。										
(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 +107.0 行政 -15.0 その他 0.0
	神戸中央 5-7	[105.9] 100	100 [100]	100 [170.7]	[100] 100	732,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 風格ある街並みの三宮一等地に対する需要は継続しており、さらに元町や神戸駅前という都心西部にもホテル開発等の波が広がっている。 [地域要因] 周辺ではサンテレビ本社屋が移転するビル建設計画が進捗しており、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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	前年標準価格	700,000 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/㎡							
	② 変動率	年間	+5.0 %	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	16,800,000 円	1㎡当たりの価格	250,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	200,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市中央区八雲通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) (90,300)			
(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 4.5 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	近商 (90,300) 準防		
(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	257,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	197,000 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が多い。都心部の周辺地域での住宅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、代表標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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.0
	神戸中央 5-13	[103.0] 100	100 [100]	100 [176.7]	[100] 100	251,000		交通 0.0	交通 +3.0		
(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	環境 +65.0	行政 0.0	行政 0.0
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 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	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 247,000 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] 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。							
	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 +1.2%	半年間 %								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 (992,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (2,900,000 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 31年 1月] 路線価又は倍率, 2,140,000 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) 規格外の標準地, (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 analysis of location, usage, and price determination.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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, 154,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 372,000 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31年1月] 路線価又は倍率, (8) 290,000 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. Includes detailed analysis of location, usage, and market conditions.