

鑑定評価書（令和3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, 13,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 206,000 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 multiple rows and columns detailing site characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes sections for 'Basic Site', 'Nearby Area', 'Market Characteristics', and 'Valuation Details'.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社山本総合鑑定
兵庫（県） - 2	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 山本幸生 印

鑑定評価額	29,000,000 円	1㎡当たりの価格	185,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月28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	神戸市兵庫区本町2丁目2番11外「本町2-2-10」				②地積 (㎡)	157	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)(70,200)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 15m、西 25m、南 30m、北 20m				②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 15.0m、規模 150㎡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	基準方位 北 8m市道	交通施設	神戸市営地下鉄中央市場前駅北西 520m	法令規制	2住居(70,200)準防
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅やマンションを中心に営業所等も見られる住宅地域である。今後とも概ね現状を維持するものと予測する。新型コロナウイルス感染症の影響もあって、地価はほぼ横ばいで推移している。												
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		185,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡										
	原価法	積算価格		/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、神戸高速線、JR線及び市営地下鉄海岸線沿線で、概ね神戸市中央部に存する住宅地域である。需要者は圏内居住者が中心であるが、圏外からの転入も認められる。一般住宅や共同住宅、営業所等が混在する浜手の住宅地域であるが、商業施設の立地や景観形成策による住環境の整備が進められたことから一定程度の需要が認められる。中心となる価格帯は150㎡の土地で2600～2800万円程度で、新築の戸建分譲住宅も散見される。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅に共同住宅や営業所等も介在する住宅地域にあって、対象基準地は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、収益還元法の適用を断念した。当該地域では、自用目的の取引が中心で、近隣地域の価格水準を指標として購入の意思決定が行われることが多いため、市場性を反映した比準価格の規範性が高いと判断する。このようなことから、比準価格を標準に、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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	神戸兵庫 - 11	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +1.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格	168,000 円/㎡	[100 / 100]	100 / [100]	100 / [91.0]	[100 / 100]	185,000							
(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価格形成要因の変動状況		[一般的要因] コロナ禍にあって、雇用・所得環境は低迷状態が続いている。兵庫区の住宅地価は山手山麓部を除き、総じて横這いで推移している。							
	前年標準価格		185,000 円/㎡		[地域要因]		神戸市全体では人口は減少、高齢化率は増加傾向だが、兵庫区は人口は概ね横這い、高齢化率は微減傾向で推移している。							
	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		□代表標準地 □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	0.0%	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小林エステイト
兵庫（県） - 3	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小林昌三 印

鑑定評価額	24,600,000 円	1㎡当たりの価格	207,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月28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	神戸市兵庫区神田町143番11 「神田町28-8」				② 地積 (㎡)	119	⑨ 法令上の規制等	1 中専 (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					
	1:2.5	住宅兼作業場 W2	一般住宅、店舗等が混在する地域	南東15m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄大倉山700m					
(2) 近隣地域	① 範囲	東 30m、西 30m、南 50m、北 30m			② 標準的使用	低層住宅地					
	③ 標準的画地の形状等	間口 約 7.0m、奥行 約 17.0m、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15m市道	交通施設	神戸市営地下鉄大倉山駅北西700m	法令規制	1 中専 (70,200) 準防		
	⑤ 地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅、共同住宅、併用住宅等が混在する地域であり、地域要因に大きな変化はなく、当面は現状を維持するものと予測する。地価は横ばい傾向で推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	207,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、神戸市営地下鉄西神・山手線並びに神戸高速鉄道、神戸電鉄有馬線の各沿線で、神戸市の中部に位置する既存住宅地域である。需要者は圏内居住者が中心であり、圏外からの転入は少ない。一般住宅や共同住宅、併用住宅等が混在する既存住宅地域であり、中心市街地への接近性や利便性に優れることから、需給はおおむね安定的に推移している。土地は2,500万円前後、新築建売住宅で4,000万円前後の物件が需要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	一般住宅や共同住宅、併用住宅等が混在する既存住宅地域であるが、基準地は画地規模が小さく、間口も狭小であることから、賃貸経営上、有効な共同住宅を想定することが困難であるため収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は類似地域に存する多数の信頼性のある取引事例から求められ、市場の実態を反映している。よって、比準価格を標準として、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 <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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 0.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	神戸兵庫 -12	[100] 100 [103.0]	100 [109.6]	[102.0] 100	208,000					
	公示価格	230,000 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	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 -8.0 交通 -5.0 環境 -10.0 行政 -2.0 その他 0.0
	兵庫（県） - 4	[98.7] 100	100 [100]	100 [77.1]	[102.0] 100	206,000					
	前年指定基準地の価格	158,000 円/㎡									
(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 207,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 兵庫区の人口は横ばい傾向にあり、地価も横ばいにある。				
	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]		一般住宅を中心に、併用住宅も混在する住宅地域であり、地域的特性に変動は認められない。				
	② 変動率		年間 0.0%	半年間 %	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和3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 兵庫（県） and 兵庫第3分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (20,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (156,000 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) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 125,000 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) 規格外価格とした, (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	桃山不動産鑑定
兵庫（県） - 5	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 三宅裕江 印

鑑定評価額	66,500,000 円	1㎡当たりの価格	209,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月2日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[令和3年1月]	160,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月17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	神戸市兵庫区切戸町8番13 「切戸町8-10」				②地積 (㎡)	318	⑨法令上の規制等	準工 (60,300) 準防 (その他) (80,300)				
	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	神戸市営地下鉄中央市場前 400m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 50m、南 50m、北 50m				②標準的使用	高層共同住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0m、奥行 約 27.0m、規模 300㎡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 20m市道	交通施設	神戸市営地下鉄中央市場前駅西 400m	法令規制	準工 (80,300) 準防
	⑤地域要因の将来予測	共同住宅が建ち並ぶ中に店舗等が混在する地域である。地域要因に特段の変化は認められないが、利便性の良好な地域であり、地価は堅調に推移していくと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	高層共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路		0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	213,000 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	197,000 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、神戸市兵庫区及び隣接区におけるJR山陽本線、神戸市営地下鉄線、神戸高速鉄道線沿線で、マンションが立地し得る圏域と判定した。需要者は中堅のマンション開発業者等が中心であると想定される。区内におけるマンション用地の需要は堅調であり、地価水準は上昇基調が継続している。画地規模や道路条件等により取引の個性が強く、需要の中心価格帯は見出しにくい状況である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅が建ち並ぶ中に店舗等が混在する地域であり、需要者はマンション開発業者と想定される。係る需要者は代替性を有する不動産の成約価格及び投資採算性の観点から試算する開発法による価格を指標として取引の意思決定を行うものと思料するが、開発法は想定要素を多数含むため、比準価格に比して精度がやや劣る。したがって比準価格を重視し、開発法による価格を関連づけ、代表標準地との均衡を踏まえ鑑定評価額を決定した。												
(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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.0 交通 0.0 環境 +32.0 行政 -5.0 その他 0.0		
	標準地番号 神戸兵庫 - 6	公示価格 249,000 円/㎡	[100.4] 100	100 [101.0]	100 [119.1]	[100] 100	208,000						
(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 208,000 円/㎡		③価格変動要因		[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響により景気の先行きは不透明なもの、兵庫区住宅地の需要は北部を除き堅調である。						
	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		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 一部に店舗の出退が見られるが、地域要因に大きな変化は認められない。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間 +0.5%	半年間 %										

鑑定評価書（令和3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, 桃山不動産鑑定. Values include 兵庫（県）, 兵庫, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三宅裕江.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 48,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 250,000 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, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 200,000 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 10 sections (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sub-sections like (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和3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, 桃山不動産鑑定. Row 1: 兵庫（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三宅裕江 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 51,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 419,000 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, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 330,000 円/㎡, 倍率種別

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) 公示価格とした, (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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社土地システム研究所
兵庫（県） 5-2	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 上田節夫 印

鑑定評価額	98,200,000 円	1㎡当たりの価格	372,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月7日	(6) 路線価	[令和3年1月]	295,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和3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	神戸市兵庫区羽坂通2丁目1番28外「羽坂通2-1-23」				②地積 (㎡)	264	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,500) 防火 (その他) (100,500)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 40m、南 50m、北 20m			②標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 21.0m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記	特にない。			
	④地域的特性	事項	街路	30m市道	交通施設		J R兵庫 400m	法令規制	商業 (100,500) 防火		
⑤地域要因の将来予測	中高層の店舗兼共同住宅のほかマンションも見られる商業地域であり、当面は現況を維持すると予測する。地価はやや強含みに推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	378,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	334,000 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山陽本線沿線等で神戸市兵庫区及び周辺区に存する普通商業地域である。需要者は地元企業等が中心であり、外部からの転入は少ない。景気はウイルス感染症の影響がありやや不安定である。事業用地としての需要は幹線道路を中心に見られるようになってきている。マンション需要が下支えしている。取引は供給が少なく、需要が上回る。画地規模にバラツキがあるために中心となる価格帯はつかみにくいが、数千円規模から1億円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商業地の取引価格はばらつきがあり、市況はやや不透明だが、比準価格は価格牽連性の強い売買実例をもとに算定されており、現実の取引市場を反映していると考えられる。収益価格は長期の予測のもとで適切な収益性を把握するのは容易ではなく、想定の如何によっては流動的な面は否めない。よって本件では比準価格を標準に、収益価格を比較考量して、半年前の当該代表標準地価格との均衡を踏まえ鑑定評価額を決定した。										
(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 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	[101.1] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100	372,000					
(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	[] / 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 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 金利と税制から収益物件の需要が旺盛。但し、新型コロナの動向が懸念され、今後の動向に留意する必要がある。							
	前年標準価格 368,000 円/㎡			[地域要因] 兵庫区の人口は微増、世帯数は微増。幹線道路沿いの事業用地で、需要は認められる。							
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号 神戸兵庫 5-2		②変動率									
公示価格 368,000 円/㎡		年間 +1.1%	半年間 +1.1%								

鑑定評価書（令和3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, 株式会社山本総合鑑定. Values include 兵庫（県） 5-3, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山本幸生.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 22,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 247,000 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, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 195,000 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定, (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) 年標準価格等の前年標準価格の比較.

鑑定評価書（令和3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 兵庫（県） 5-4, 兵庫第3分科会, 氏名 林 秀樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (65,600,000 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) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 255,000 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, 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 (Comparison with standard prices), (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 (Price movement analysis).

鑑定評価書（令和3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, 桃山不動産鑑定. Row 1: 兵庫（県） 9-1, 兵庫県, 兵庫第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三宅裕江 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 137,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 113,000 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, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 90,000 円/㎡, 倍率種別

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) 公示価格とした, (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