

鑑定評価書（令和2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. Includes details for 兵庫（県）, 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, 13,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 205,000 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2年1月] 路線価又は倍率, 160,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和2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）, 兵庫, 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, 29,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 185,000 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2年1月]路線価又は倍率, 145,000 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) 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2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月20日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6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成住宅地域である。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成住宅地域であり、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成住宅地域であるが、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) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	兵庫 - 12	②時点修正	[ 100 ] / 100	③標準化補正	100 [ 103.0 ]	④地域要因の比較	100 [ 109.6 ]	⑤個別的要因の比較	[ 102.0 ] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	208,000	⑦内訳	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
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	兵庫 (県) - 4	②時点修正	[ 98.7 ] / 100	③標準化補正	100 [ 100 ]	④地域要因の比較	100 [ 78.0 ]	⑤個別的要因の比較	[ 102.0 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	207,000	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 -8.0 交通 -6.0 環境 -8.0 行政 -2.0 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 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。 [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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		②変動率		年間 0.0% 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
兵庫（県） - 4	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	20,500,000 円	1㎡当たりの価格	158,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月13日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月6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	神戸市兵庫区菊水町7丁目3番4外「菊水町7-3-13」				②地積 (㎡)	130	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	1 中専 (60, 200) 準防 (その他) (70, 160)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 50m				②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.5m、奥行 約 20.0m、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 4m市道	交通施設	神戸市営地下鉄湊川公園駅 北西 1.1km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域であり、当面はほぼ現状のまま推移するものと予測する。交通アクセスにやや難があり、地価は横ばい乃至緩やかな下落傾向で推移するものと予測する。												
(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 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		158,000 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	同一需給圏は市営地下鉄西神・山手線、神戸電鉄有馬線等の各沿線で、概ね兵庫区及び隣接区の圏域に存する中小規模の住宅地域。需要者は地縁者をはじめとする同一需給圏内の居住者等が多く、外部からの転入者は少ない。交通アクセスにやや難がある住宅地域で、需要者が地元地縁者等に限定されつつあることから地価はやや弱含みで推移している。土地は130㎡程度で2000万円前後が中心的価格帯となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的の取引が中心的地域であり、同一需給圏内の類似地域等に存する代替性の強い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、周囲にはアパート等の賃貸物件も見られるものの、画地規模、間口等の条件により、経済合理的な賃貸経営が成り立つ賃貸住宅等を想定することが困難であるため収益価格は試算しなかった。よって、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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0		
	標準地番号 兵庫 - 1	公示価格 160,000 円/㎡	[ 98.7 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	158,000		標準化補正	交通	0.0	環境	0.0	行政	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	街路		地域要因	街路			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			標準化補正	交通		環境		行政	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[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である。なお、兵庫区の人口はほぼ横ばいで推移している。									
	前年標準価格 160,000 円/㎡				[地域要因] 従来からの既存住宅地域であり、地域要因に特段の変動はないが、駅から遠く地縁者以外の需要はやや低調である。									
	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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
標準地番号 兵庫 - 1		公示価格 160,000 円/㎡												
② 変動率		年間	-1.3%	半年間	-1.3%									

鑑定評価書 (令和 2 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, 株式会社土地システム研究所. Values include 兵庫 (県) -5, 兵庫県, 兵庫第 3 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 上田節夫.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 66,100,000 円, 1m<sup>2</sup>当たりの価格, 208,000 円/m<sup>2</sup>.

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. Values include 令和 2年 7月 1日, 令和 2年 7月 3日, 更地としての鑑定評価, 令和 2年 7月 20日, 正常価格, [令和 2年 1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, usage, market conditions, and price determination. 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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書 (令和 2 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 (47,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (249,000 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 2 年 1 月] 路線価又は倍率.

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) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桃山不動産鑑定
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

鑑定評価額	50,900,000 円	1㎡当たりの価格	417,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月13日	(6) 路線価	[令和2年1月]	340,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和2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	神戸市兵庫区下沢通1丁目4番8 「下沢通1-4-17」				②地積 (㎡)	122	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	神戸市営地下鉄湊川公園 70m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 50m、南 30m、北 0m				②標準的使用	中低層店舗住宅併用地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 15.0m、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 36m市道		
	④地域的要因の将来予測	当該地域は、中低層の店舗が建ち並ぶ駅近接の路線商業地域である。利便性に優れているものの、商況は力強さに欠けている。今後、地価水準の上昇は減速傾向で推移するものと予測する。				交通施設	神戸市営地下鉄湊川公園 南西 70m	法令規制	商業 (100,600) 防火		
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗住宅併用地				(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	426,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	338,000 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、兵庫区及び隣接区内に存する駅徒歩圏の商業地域である。需要者は圏内に地縁性を有する事業者等が中心であるが、立地条件によっては圏外からの需要も見込まれる。兵庫区中南部市街地の商業地は供給が少なく需要は底堅いが、事業用物件の需要はやや弱く、駅への近接条件等を背景にマンション敷地へと移行しつつある。なお、画地規模や需要者の属性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	近隣地域は高容積率、最寄駅からの接近性等を背景として、低層階を店舗または事務所、上層階を住戸とする中低層店舗住宅併用地を標準的使用とする地域である。比準価格は代替性を有する複数の取引事例から算定されており、市場の実情を反映している。一方収益価格は収集した賃貸事例の個性が強く、資料の相対的信頼性はやや劣る。よって、比準価格を重視するとともに収益価格を斟酌し、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 -2.0 環境 -5.0 行政 -5.0 その他 0.0
	兵庫 5-2	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 88.4 ]	[ 100 ] / 100	416,000					
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	-	[ ] / 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 412,000 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雇用・所得環境は厳しい状況が続いており、地価は横ばい傾向にある。					
	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 -			[地域要因] 兵庫区の人口は微増、高齢化率は微減傾向で推移している。地域要因に大きな変化は認められない。					
	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 +1.2%	半年間 %								

鑑定評価書（令和2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, 株式会社土地システム研究所. Values include 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 97,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 368,000 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2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 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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Includes details on location, area, and price determination.



# 鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 27 日 提出  
兵庫（県） 5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松崎不動産鑑定所
兵庫（県） 5-3	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 松崎庄二 印

鑑定評価額	22,600,000 円	1㎡当たりの価格	246,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	200,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 11 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	神戸市兵庫区笠松通 6 丁目 2 番 2 「笠松通 6-2-2」				②地積 (㎡)	92	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 (80,400) 防火 (その他) (100,400)			
	1:1.2	店舗兼共同住宅 RC3	中低層の店舗等が建ち並ぶ駅に近い商業地域	南東30m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄和田岬 200m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 40 m、北 20 m			②標準的使用	中低層の店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 90 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	兵庫運河周辺都市景観形成地域	街路 3.0 m市道	交通施設	神戸市営地下鉄和田岬駅 南西方 200m	法令規制	近商(100,400) 防火			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は店舗が建ち並ぶほか、店舗兼共同住宅等も見られる商業地域であり、当面は現状を維持するものと予測する。今後の地価の動向については横ばい乃至下落傾向で推移すると思われる。									
(3) 最有効使用の判定	中低層の店舗住宅併用地					(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	252,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	204,000 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、神戸市兵庫区及び周辺区等の商業地域である。需要者は神戸市等を中心に活動する中小零細企業や個人事業者が中心である。周辺の都市基盤整備が進んでいることから、繁華性が高まると期待される一方で、取り残されるとの懸念もある。取引される規模は大小様々で、取引件数も少ないため、需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。収益価格は長期の予測のもとでの確かな想定をすることは容易ではなく、やや流動的な面は否めない。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、代表標準地との検討を踏まえ、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 <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 +43.0 行政 +5.0 その他 0.0
	兵庫 5-2					245,000					
(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
	-										
(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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 兵庫区の人口は横ばい傾向にある。景気は新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい状況にあり、地価は横ばい傾向にある。							
	前年標準価格 245,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因に変動はない。							
	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			[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 +0.4 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和2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） 5-4, 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, 65,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 318,000 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2年1月] 路線価又は倍率, 255,000 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) 公示価格とした (Comparison with standard prices), (9) 指定基準地からの検討, (10) 前年標準価格等の検討 (Annual price change).

鑑定評価書（令和2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. Includes details for 兵庫（県） 9-1, 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2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 table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした (Comparison 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 (Annual price change analysis).