

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 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 (32,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (261,000 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, (8) 205,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +3.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price details), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices and trends).

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, 一般財団法人日本不動産研究所神戸支所. Includes address and agent information.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 30,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 244,000 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, 190,000 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +2.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Reasons for adjustment), (8) 公示価格 (Public price details), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review).

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, 有限会社栄総合鑑定. Includes address and company name.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 77,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 444,000 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, (8) 350,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 27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	17,500,000 円	1㎡当たりの価格	208,000 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]	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市中央区八雲通 2丁目 368番外「八雲通 2-3-16」				②地積 (㎡)	84	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 (60,300) 準防 (その他) (70,300)				
	1:1	住宅 W2	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	北西6.9m市道	水道 ガス 下水	阪急春日野道 350m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 20m、北 30m			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 8.0m、奥行 約 10.0m、規模 80㎡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6.9m市道	交通施設	阪急春日野道駅 南 350m	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	中央区南東部の普通住宅地として、当面お概ね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	208,000 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80㎡程度で1,700万円程度、新築戸建で3,500万円程度と目される。基準地周辺は戸建住宅、マンションが混在する住宅地域で、地価は概ね安定的に推移している。											
(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。戸建住宅、分譲マンション等が混在する住宅地域であり、小規模画地においては自己使用目的の取引が支配的であり、小規模な収益物件を見出せず、賃貸市場が形成されているとは謂い難い。よって収益価格は試算せず、比準価格を標準とし、指定基準地等の価格との均衡にも留意し、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	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 -11.0 環境 +25.0 行政 -10.0 その他 0.0
	神戸中央 - 4		[100] / 100	100 / [100]	100 / [99.1]	[100] / 100	208,000					
(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 -2.0 環境 +30.0 行政 -7.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	242,000 円/㎡	[100.8] / 100	100 / [102.0]	100 / [114.9]	[100] / 100	208,000					
(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] 中央区では都心回帰傾向を反映し、人口、世帯数が堅調、価格は上昇傾向にあるが、一部でコロナウイルス禍の影響から陰りが見られる。							
	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				[地域要因] 戸建住宅、マンションが混在する住宅地域で、周辺環境に大きな変化はなく、地価は概ね安定的に推移している。							
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。								

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, 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 (53,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (328,000 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) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（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, 不動産鑑定調査サービス. Includes details for 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 (60,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (338,000 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, 270,000 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 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Comparison of methods), (5) 市場の特性 (Market characteristics), (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (7) 公示価格 (Public price details), (8) 指定基準地からの検討 (Review of designated standards), (9) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices).

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, 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, 127,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 441,000 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, 350,000 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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 27 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	437,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,250,000 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] 路線価又は倍率	1,920,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市中央区加納町4丁目10番32「加納町4-10-21」				②地積 (㎡)	194	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,700) 防火 (その他) (100,700)				
	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 18.0 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	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	2,310,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	1,860,000 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440,000千円前後程度の物件が需要の中心である。近時、低金利に加えて、阪急「神戸三宮」駅の建替工事中、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	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 -3.0 環境 +27.0 行政 +5.0 その他 0.0
	神戸中央	5-4	[97.6] 100	100 [100]	100 [129.3]	[100] 100	2,240,000					
(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 -1.0 交通 0.0 環境 -36.0 行政 -10.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	1,250,000 円/㎡	[102.4] 100	100 [100]	100 [57.0]	[100] 100	2,250,000					
(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] 企業業績好調、低金利を反映し地価上昇傾向が見られたが、近時の新型コロナウイルス禍により、上昇傾向に歯止めがかかっている。							
	■継続 □新規				[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。							
	前年標準価格 2,200,000 円/㎡				[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 +2.3 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 27 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	242,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,280,000 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] 路線価又は倍率	1,060,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 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						
	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 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	1.5m市道	交通施設	JR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	1,320,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	1,090,000 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240,000千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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0		
	標準地番号 神戸中央 5-7	[96.2] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [100]	[<u>100</u>] 100	1,280,000		標準化補正	交通	0.0	環境	交通	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	0.0	地域要因	街路	0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[<u> </u>] 100	<u>100</u> [<u> </u>]	<u>100</u> [<u> </u>]	[<u> </u>] 100			標準化補正	交通	0.0	環境	交通	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	[一般的要因] 企業業績好調、低金利を反映し地価上昇傾向が見られたが、近時の新型コロナウイルス禍により、上昇傾向に歯止めがかかっている。										
	前年標準価格 1,250,000 円/㎡			[地域要因] 繁華性の高いトアロードの一角にあるが、新型コロナウイルス禍の影響により既存物販、飲食店舗の業況は盛り上がり欠ける。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	標準地番号 神戸中央 5-7	公示価格 1,330,000 円/㎡												
	②変動率	年間 +2.4%	半年間 -3.8%											

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 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, 33,600,000 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 2 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 260,000 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. Includes detailed analysis of location, area, and market conditions.

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	65,800,000 円	1㎡当たりの価格	510,000 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	410,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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												
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,600) 防火 (その他) (100,600)												
(2) 近隣地域	①範囲	東 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	アーケード街による商業地域で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、三宮中心部にはない魅力による活性化が期待されるが、現在は様子見感が強い新型コロナウイルスの悪影響が継続する懸念がある。																		
(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	517,000 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	466,000 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
	公示価格	[96.2] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [251.3]	[<u>100</u>] 100	509,000		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +2.0	交通 -1.0	環境 +162.0	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	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
	前年指定基準地の価格	[<u> </u>] 100	<u>100</u> [<u> </u>]	<u>100</u> [<u> </u>]	[<u> </u>] 100			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	
(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] 三宮一等地に対する需要は依然として強いものの、店舗など来客型の業態については新型コロナウイルスの影響から弱含み感が発現した。																
	前年標準価格	498,000 円/㎡		[地域要因] 背後住民を顧客主体とした独自の雰囲気を出す商店街で、賑わいづくり対策の効果が現れつつあり、相応の店舗需要が認められる。																
	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 <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																			
	② 変動率	年間	+2.4%	半年間	%															

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中村総合鑑定
中央（県） 5-5	兵庫県	兵庫県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 中村 増秀 印

鑑定評価額	359,000,000 円	1㎡当たりの価格	3,260,000 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] 路線価又は倍率	2,860,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月2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 0m、西 80m、南 0m、北 20m			②標準的使用	中高層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 11.0m、規模 110㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	三宮中央通り景観形成市民協定	街路	2.5m市道	交通施設	J R三ノ宮駅 南西 400m	法令規制	商業 (100,800) 防火 地区計画等		
(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	3,390,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	2,890,000 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。今後の新型コロナウイルスの地価に与える影響を念頭に置きつつ、標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 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 -5.0 その他 0.0
	公示価格	[99.0] / 100	100 / [100]	100 / [110.8]	[100] / 100	3,260,000					
(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 -55.0 行政 -15.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[99.0] / 100	100 / [100]	100 / [38.2]	[100] / 100	3,240,000					
(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] 三宮市街地再開発事業等の期待感により、土地需要は強含みで推移してきたが、新型コロナウイルスの地価に与える影響が不透明である。							
	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			[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が、新型コロナウイルスの地価に与える影響は先行き不透明である。							
	②変動率			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

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, 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, 90,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 450,000 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, (8) 370,000 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) 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. Includes detailed analysis of land characteristics and pricing.

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） 5-7	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	2,640,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,900,000 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	2,380,000 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	神戸市中央区京町7番				②地積 (㎡)	910	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 30m、西 60m、南 50m、北 50m			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 33.0m、奥行 約 27.0m、規模 900㎡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	2.7m市道	交通施設	JR三ノ宮南 650m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域であり、今後とも現状で推移するものと予測する。商業地需要はこのところ慎重な動きが見られ、地価は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	高層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,950,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	2,480,000 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及び阪神間諸都市の主要駅周辺の商業地域。需要者は資本力及び地縁性を有する事業者等が中心である。オフィス街として名高い旧居留地エリアに位置して希少性が高く地価は上昇基調で推移してきたが、新型コロナウイルス感染症の影響により高位商業地に対する需要は慎重になってきており、直近の地価はやや弱含みで推移している。なお、複合不動産としての取引が中心で個別性も強い為、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	自己使用目的の物件のほか収益物件も多く見られる地域で、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、個別性等により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、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格は参酌し、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	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	神戸中央 5-4	[97.6]	100	100	[100]	2,900,000	標準化補正	交通	0.0	環境	0.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	[100]	100	100	[100]		標準化補正	画地	0.0	行政	0.0	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[100]	100	100	[100]		標準化補正	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	継続	③変動状況	[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、中央区の人口は増加傾向で推移している。									
	前年標準価格	円/㎡		[地域要因] 三ノ宮駅前の再開発や周辺整備の気運が徐々に進みつつあるが、不動産需給は慎重な動きが見られるようになってきている。									
	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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	標準地番号	神戸中央 5-4											
	公示価格	2,970,000 円/㎡											
	②変動率	年間 %	半年間	-2.4%									

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, 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, 1,290,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 2,400,000 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, 1,950,000 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) 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. Includes details on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 27 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	154,000,000 円	1㎡当たりの価格	620,000 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]	500,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市中央区花隈町 3 3 番 6 外 「花隈町 3 3 - 1 5」				②地積 (㎡)	248	⑨法令上の規制等	商業 (80, 500) 防火 (その他) (100, 500)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	神戸市営地下鉄県庁前 350m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 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	3 6 m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	633,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	500,000 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 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、000千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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +26.0 行政 +10.0 その他 0.0
	神戸中央 5-25	公示価格	[99.0] 100	100 [105.0]	100 [141.4]	[100] 100	622,000				
(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	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 -17.0 行政 -10.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	443,000 円/㎡	[101.6] 100	100 [100]	100 [73.2]	[100] 100	615,000				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 企業業績好調、低金利を反映し地価上昇傾向が見られたが、近時の新型コロナウイルス禍により、上昇傾向に歯止めがかかっている。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 613,000 円/㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 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、その需要に一部陰りが見受けられる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +1.1 %	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, 不動産鑑定調査サービス. Includes details for 中央（県）5-10, 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 (1,180,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (1,500,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 1,220,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 sections (1-8) and 10 sub-sections (1-10). Includes details on location (神戸市中央区栄町通), area (785 m²), and various valuation methods and market characteristics.

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, 株式会社中村総合鑑定. Includes address: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,920,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,700,000 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, 5,760,000 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: (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, (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, 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, 259,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 755,000 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, 600,000 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: (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, 有限会社栄総合鑑定. Includes address: 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 16,900,000 円 1㎡当たりの価格 252,000 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, 200,000 円/㎡, 倍, 倍率種別, 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

Main evaluation reasoning table with 8 major 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 location, area, and price analysis.

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 address and company details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,020,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 2,970,000 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, (8) 2,460,000 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（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, 有限会社栄総合鑑定. Includes address: 中央（県） 5-15 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, 157,000,000 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 300,000 円/㎡, 倍, 倍率種別, 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

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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.