

鑑定評価書（令和4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: 西（県）, -1, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 清水 信博.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 74,500 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4年1月] 路線価又は倍率, (8) 59,000 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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4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 池田不動産鑑定所. Row 1: 西（県） -2, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 池田富美夫.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 25,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 122,000 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4年1月] 路線価又は倍率, 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 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Optimal use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of methods), (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 verification of estimated prices), (8) 公示価格 (Public prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices).

鑑定評価書（令和4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 谷澤総合鑑定所 神戸支社. Includes details for 西（県） - 3, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 入田裕和.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (30,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (136,000 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4年1月] 路線価又は倍率, (8) 105,000 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) 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4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, 近藤亮太不動産鑑定事務所. Row 1: 西（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 近藤 亮太.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,800 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4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 33,000 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) 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の検討.

鑑定評価書（令和4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, 三宮鑑定所. Values include 西（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 植木剛.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,940,000 円, 1㎡当たりの価格, 83,500 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. Values include 令和4年7月1日, 令和4年6月8日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月4日, 正常価格, [令和4年1月], 66,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 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) 対年標準価格等からの検討. Includes detailed data on land area, location, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 4 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 池田不動産鑑定所. Includes details for 西（県） - 6, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 池田富美夫.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (23,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (97,500 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 4 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 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, (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.

鑑定評価書（令和4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, 三宮鑑定所. Values include 西（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 植木剛.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 106,000 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. Values include 令和4年7月1日, 令和4年6月8日, 令和4年7月4日, 正常価格, 83,000 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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) 対年標準価格等からの検討. Contains detailed numerical data and descriptive text regarding land characteristics and valuation methods.

鑑定評価書（令和4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, 若杉不動産鑑定. Row 1: 西（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 若杉 和宏.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,750,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,200 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4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 29,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	若杉不動産鑑定
西（県） - 9	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 若杉 和宏

鑑定評価額	9,520,000 円	1㎡当たりの価格	89,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	73,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月2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	神戸市西区枝吉1丁目104番3				②地積 (㎡)	107	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (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	住宅 W2	小規模一般住宅が多い既成住宅地域	西6m市道	水道 ガス 下水	J R 明石 2.7km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 15m、西 15m、南 30m、北 15m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 14.0m、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	基準方位 北 6m市道	交通施設	J R 明石駅北西 2.7km	法令規制	1低専 (50,100)	
	⑤地域要因の将来予測	小規模な一般住宅を主とする既成住宅地域であり、今後とも当面は現状のまま推移するものと予測する。周辺店舗等は充実しており、地価は堅調に推移しているものと推測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(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	89,000 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、J R 山陽本線、及び、山陽電鉄本線沿線で、概ね神戸市西部から明石市東部にかけての住宅地域である。需要者は圏内の居住者が大半を占める。鉄道線の最寄り駅からはやや距離を置くが、周辺では路線型の店舗等も充実しており、住環境も比較的良好であることから、需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地で1,000万円程度、新築戸建住宅で2,500万円～3,000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する地域は、小規模な戸建住宅を中心とする住宅地域であり、また、画地規模等から賃貸経営上合理的な建物想定が困難であるため、収益還元法の適用は断念した。よって、快適性が重視される自己利用目的の住宅地域にあり、取引価格水準に着目して取引意思が決定されるものと判断されるため、比準価格を採用し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。また、代表標準地との検討の結果、概ね均衡を得ていることが確認できた。									
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <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 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 神戸西 - 22	公示価格 88,000 円/㎡	[101.1] 100 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	89,000			
(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	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 価格変動要因		[一般的要因] 景気は、新型コロナウイルスによる停滞状況から持ち直しつつある。西区の住宅地は、特に利便性の高い地域では需要は堅調である。					
	前年標準価格 87,500 円/㎡		[100] 100		[地域要因] 小規模な戸建住宅を主とする住宅地域であり、利便性等も概ね良好で地価は堅調に推移している。地域要因に特段の変動は見られない。					
	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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 神戸西 - 22		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	公示価格 88,000 円/㎡	②変動率								
	年間 +1.7%	半年間 +1.1%								

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 7 日 提出
西（県） - 10 宅地-1

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
西（県） - 10	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 山本昌生

鑑定評価額	7,360,000 円	1㎡当たりの価格	36,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	30,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 10 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	神戸市西区富士見が丘 3 丁目 8 番 3				②地積 (㎡)	200	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 100)			
	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	(その他)					
	1:1.2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	北西 8m 市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄押部谷 1.1km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 40m、南 30m、北 70m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 15.5m、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 8m 市道	交通施設	神戸電鉄押部谷駅北西 1.1km	法令規制	1 低専 (50, 100)			
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、今後も戸建住宅地域として現状のまま推移するものと予想される。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	戸建住宅地				(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	36,800 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	同一需給圏は神戸電鉄粟生線沿線に所在する各住宅団地を包含する圏域である。需要者の中心は神戸市及び三木市内の居住者が大半を占める。地域内の緩傾斜の地勢が敬遠され、また、神戸市営地下鉄沿線に比べて、神戸中心部である三宮駅周辺へのアクセス等交通接近条件も劣るため、新築物件及び中古物件とも総じて需要は弱含み。土地は 700 万円～1000 万円程度、新築戸建は 2000 万円～2500 万円程度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	戸建住宅団地内にあり、事業収支の観点から賃貸事業の成り立つ地域ではないため、収益還元法は非適用とした。一方、取引事例は周辺の住宅団地内の自用目的のものを採用し、相互に要因比較した。当該事例により試算された比準価格は市場性を反映するものとする。よって比準価格を採用し、標準地価格及び指定基準地価格からの規準・検討を行い、対象基準地について影響を与える価格形成要因の変動状況をも勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。											
(8) 規準とした公示価格	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 -2.0 交通 +3.0 環境 +6.0 行政 -1.0 その他 0.0
	神戸西 - 5		[99.5] 100	100 [100]	100 [105.9]	[100] 100	36,500					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	西（県） - 4	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 +4.0 環境 +10.0 行政 -1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	41,200 円/㎡	[99.0] 100	100 [100]	100 [111.0]	[100] 100	36,700					
(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		[一般的な要因] 新型コロナの影響はほとんど無く、利便性の劣る物件や緩傾斜地等地勢の劣る住宅団地に対する需要は乏しく、地価は下落傾向。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 37,500 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] 地域要因に大きな変動はないが、富士見が丘団地内で、売希望の中古物件が増加しており、地価は下落傾向である。							
	②変動率		年間 -1.9%	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4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, 近藤亮太不動産鑑定事務所. Row 1: 西（県）, -11, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 近藤 亮太.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 61,000 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4年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡, (10) 1.1 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4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, 若杉不動産鑑定. Row 1: 西（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 若杉 和宏.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 92,000 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4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 73,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections like (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)標準的画地の形状等, (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)公示価格とした標準地番号, (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4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. Values include 西（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水 信博.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 35,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 159,000 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4年1月] 路線価又は倍率, 125,000 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 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 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (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 Reasoning), (8) 規準とした価格 (Standard Price), (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4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 谷澤総合鑑定所 神戸支社. Row 2: 西（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 入田裕和

鑑定評価額 96,900,000 円, 1㎡当たりの価格 119,000 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4年1月] 路線価又は倍率, 94,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 規格外価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格の検討

鑑定評価書（令和4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, 野島不動産鑑定事務所. Includes details for 西（県）5-2, 兵庫県, 兵庫第4, 氏名, 不動産鑑定士 野島準一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 87,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 122,000 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4年1月] 路線価又は倍率, (8) 96,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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4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, 若杉不動産鑑定. Row 1: 西（県） 5-3, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 若杉 和宏.

Table with 3 columns: 鑑定評価額, 228,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 267,000 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4年1月] 路線価又は倍率, (8) 210,000 円/㎡, (9) 倍率種類.

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) 対象基準地からの検討.

鑑定評価書（令和4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. Values include 西（県） 9-1, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水 信博.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 240,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 55,500 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4年1月] 路線価又は倍率, 42,000 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 sections for: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格の検討.