

# 鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	野村事務所
西宮（県） -26	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 野村国世 印
鑑定評価額	23,300,000 円		1㎡当たりの価格	245,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日		(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	195,000 円/㎡
(2) 実地調査日		(5) 価格の種類	正常価格		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	西宮市南甲子園1丁目56番3 「南甲子園1-2-17」				②地積 (㎡)	95	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		
	1:1.5	住宅 W2	中小規模一般住宅を中心に、共同住宅等も見られる住宅地域	南西6m市道	水道 ガス 下水	阪神甲子園 1km		
	(その他)							

(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 20 m、南 35 m、北 15 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 100 ㎡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 m市道	交通施設	阪神甲子園駅 南西方 1km	法令規制	1 中専 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の戸建住宅に共同住宅等も見られる住宅地域で、今後とも現況の住環境を維持するものと予測する。堅調な需要に支えられ、地価は強含み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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	245,000 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	同一需給圏は西宮市内の阪神電鉄本線沿線を中心とした住宅地域である。需要者の中心は西宮市居住者である。景気も回復傾向にあり、堅調な需要に支えられ、地価は上昇傾向を示している。当該地域は中小規模の戸建住宅に共同住宅も見られる地域で、土地は2,500万円～3,000万円程度、土地及び建物総額で3,500万円～4,500万円台の取引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	賃貸マンション等の収益物件も見受けられるが、自己使用目的の取引が中心であり、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。また、対象基準地は、規模が小さく、経済合理的な経営が可能な賃貸共同住宅の建設が困難であるので、収益還元法の適用を断念した。従って、代表標準地からの検討を踏まえ、規範性のある取引事例より求めた比準価格を採用し、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 <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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +5.0 環境 -17.0 行政 0.0 その他 0.0
	西宮 -85					245,000					
	公示価格	[ 100 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 88.9 ]	[ 101.0 ] / 100						
	218,000 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 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						
	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	③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景況の先行きは不透明であるが、西宮市への選好性は高く、北部郊外を除いて、不動産市場は総じて強含みである。 [地域要因] 比較的良好な住環境にあり、需要は強含みである。 [個別的要因] 個別的要因の変動はない。
	前年標準価格		
	239,000 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 +2.5 %	半年間 %

鑑定評価書（平成 28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, 株式会社小林エステイト. Row 2: 西宮（県）, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 長谷川大輔 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 39,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 322,000 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 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 250,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (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低専 (40,100), (その他) 風致地区

Table with 5 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (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, 東 50 m、西 70 m、南 20 m、北 20 m, 戸建住宅地, 間口 約 8.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 ほぼ長方形, 特記 特にない, 街路 基準方位北 5 m市道, 交通 阪急夙川駅 北西 600m, 法令 1低専 (40,100) 風致地区, 地域要因に格別の変動はなく、今後とも現状を維持するものと予測する。従来からの地域選好性より地価は上昇基調で推移している。

Table with 4 columns: (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, 戸建住宅地, 方位 0.0, 取引事例比較法, 比準価格 322,000 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/㎡

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は、阪急神戸本線及び同甲陽線沿線を中心とした西宮市の圏域。主な需要者は、西宮市及び周辺諸都市の居住者である。一般住宅が多い閑静な住宅地域で、いわゆる夙川・苦楽園地区に属しておりブランドイメージは確立されている。需給は概ね均衡しているものの、選好性が高いため地価は上昇傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は150㎡の土地で4500~4800万円程度、建売住宅よりも注文建築住宅用地の需要が多い。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 対象基準地の周辺では一般住宅が大半を占め、賃貸マンション等の収益物件は散見される程度で、自用目的での取引が中心である。対象基準地の地積及び用途地域等から、採算性の見込める賃貸住宅の建築は困難と認められ、収益価格を試算する意義は乏しいと判断し、収益還元法の適用を断念した。このようなことから、信頼度の高い複数の取引事例から試算された比準価格を標準に、標準地・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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (1) 代表標準地, (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, (7) 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他, 0.0, 0.0, 0.0, +2.0, 0.0, 0.0, 地域要因, 街路, 交通, 環境, 行政, その他, +1.0, +3.0, +8.0, +4.0, 0.0

Table with 10 columns: (9) 指定基準地, (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, (7) 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他, 0.0, 0.0, 0.0, +2.0, 0.0, 0.0, 地域要因, 街路, 交通, 環境, 行政, その他, +1.0, +3.0, +8.0, +4.0, 0.0

Table with 4 columns: (10) 対標準地からの検討, (1) 1対象基準地の検討, (2) 変動状況, (3) 変動要因, 前年標準価格 311,000 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 +3.5%, 半年間 %, [一般的要因] EUを中心に海外経済の不確実性は高まっているが、西宮市南部は住宅地の選好性が強く、地価はやや上昇している。 [地域要因] 土地利用の現況に格別の変動は見受けられない。近隣地域及び周辺類似地域の地価は、若干の上昇で推移している。 [個別的要因] 個別的要因の変動は特にない。

鑑定評価書（平成 28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, 小杉不動産鑑定士事務所. Includes details for 西宮 (県) -28, 兵庫県 兵庫第2分科会, 氏名 不動産鑑定士 小杉正樹 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (95,000,000 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 (平成 28年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 28年 7月 4日), (6) 路線価 (路線価又は倍率 195,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (平成 28年 6月 17日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location: 西宮市甲子園春風町35番), (2) 近隣地域 (Area: 東 30m, 西 20m, 南 40m, 北 50m), (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 +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 250,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (西宮市及びその周辺の住宅地域であるが、阪神本線沿線に広がる西宮市南部の住宅地域が中心となる。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域は戸建住宅を中心とする住宅地域であり、市場においては自己居住用不動産の取引が中心となるため比準価格の規範性は高い。), (8) 公示価格 (公示標準地 西宮 -25, 公示価格 272,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (指定基準地番号 西宮 -11, 前年指定基準地の価格 333,000 円/㎡), (10) 前年標準価格等の検討 (前年標準価格 243,000 円/㎡, 変動率 年間 +2.9%, 半年間 %).

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
西宮（県） -29	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 神本 文子 印

鑑定評価額	50,000,000 円	1㎡当たりの価格	164,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	130,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 28 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	西宮市甲陽園西山町4 8 番 8 「甲陽園西山町4 - 2 9」				②地積 (㎡)	305	⑨法令上の規制等	1 低専 (40, 100)  (その他) 風致地区 建築協定
	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 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	阪急甲陽園 1km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 15 m、南 0 m、北 50 m				②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 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	標準方位 北 6 m市道	交通施設	阪急甲陽園駅 北西 1km	法令規制	1 低専(40,100) 風致地区 建築協定
	⑤地域要因の将来予測	駅からやや遠い高台に位置する、中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、地域内においては特段の変動要因がないことから、当分は現状を維持すると予測する。需給が均衡し、地価は横ばいで推移すると予測する。							
(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	+3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	164,000 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	同一需給圏は阪急神戸本線・阪急甲陽線沿線の住宅地域である。需要者の中心は西宮市及びその周辺市の居住者である。近隣地域は最寄り駅から急勾配の坂道を上った高台に位置するため、交通アクセスの観点から敬遠されるが、良好な住環境と値頃感から一定の需要が認められる。市場の中心価格帯は、中規模な画地で5,000~5,500万円であるが、近年は土地の細分化により小規模な戸建分譲住宅が総額4,000万円前後で取引される事例もみられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅団地として開発された地域であり、取引の中心は自己の居住用不動産であり、当該地域では居住の快適性を主たる指標として価格が形成されている。このような地域的特性を踏まえ、本件では収益還元法を適用せず、地域的特性が類似する、規範性を有する取引事例に基づく、市場の実態を反映した比準価格を採用し、標準地等との検討も踏まえ、上記のとおり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	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 +1.0
	標準地番号	西宮 - 57	[ 100 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 121.0 ]	[ 103.0 ] 100	164,000		街路 0.0	交通 +6.0	環境 +13.0	行政 0.0

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	西宮 - 23	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
	前年指定基準地の価格	207,000 円/㎡	[ 100.5 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 127.0 ]	[ 103.0 ] 100	164,000		街路 0.0	交通 0.0	環境 +27.0	行政 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		③ 変動状況	[一般的要因] 西宮市では実需に基づく需要は堅調で、市街地の地価は全般的に上昇傾向にあるが、利便性の劣る北部は弱含みの状態が継続している。								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 164,000 円/㎡			[地域要因] 住宅地域として熟成しており、地域的特性に変化は認められず、実需に基づく一定の需要が見込める。								
	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/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
② 変動率		年間 0 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所神戸支社
西宮（県） -30	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 金谷正雄 印

鑑定評価額	18,800,000 円	1㎡当たりの価格	232,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	185,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 30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	西宮市津門住江町30番5 「津門住江町6-3」				②地積 (㎡)	81	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (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										
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 15 m、南 20 m、北 20 m			②標準的使用	戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 80 ㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 5.7m市道	交通施設	阪神今津駅 南西 380m	法令規制	1住居 (60,200)							
(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	232,000 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	同一需給圏は阪神本線沿線を中心とする概ね西宮市南部の住宅地域である。需要者は、市内居住者のうち利便性や値頃感を重視する層が中心となる。やや住環境が劣る反面、最寄駅に近く、周辺幹線道路沿いには商業施設が集積しており、生活利便性に恵まれていることから需要が認められ、地価は若干の上昇傾向で推移している。土地は対象と同規模程度で2,000万円前後、新築建売住宅で3,500万円～4,000万円程度が取引の中心帯となっている。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、中小規模一般住宅が多い住宅地域にあって、自用目的の取引が中心であり、敷地面積が小さく、経済合理的な賃貸経営が可能となる共同住宅の想定が困難であったため、収益還元法の適用を見送った。従って、本件においては市場の実勢を反映している多数の取引事例より求められた比準価格を標準として、地価公示標準地及び指定基準地の価格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 標準地番号	西宮 -30	② 時点修正		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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	232,000	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 +2.0 交通 -2.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	241,000 円/㎡	[ 101.1 / 100 ]	[ 100 / 100 ]	[ 100 / 105.0 ]	[ 100 / 100 ]										
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	西宮（県） -32	② 時点修正		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/㎡)	232,000	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 +1.0 交通 -3.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	267,000 円/㎡	[ 102.2 / 100 ]	[ 100 / 100 ]	[ 100 / 117.6 ]	[ 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		前年標準価格		231,000 円/㎡		③ 変動状況 [一般的要因] 地価の二極化が強まっている中、国内景気動向は一進一退がみられ、今後、国際経済情勢等による影響を注視する必要がある。 [地域要因] 生活利便性に優れており、市内居住者を中心とした需要が認められ、地価は若干の上昇傾向で推移している。 [個別的要因] 特になし。							
	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		-									
	②変動率	年間	+0.4%	半年間	%											

# 鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 6 日 提出  
西宮（県） - 31 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	富山不動産鑑定
西宮（県） - 31	兵庫県	兵庫県第2	氏名	不動産鑑定士 富山 有治 印
鑑定評価額		36,400,000 円	1㎡当たりの価格	282,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	220,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	西宮市甲子園七番町 1 6 1 番 2 「甲子園七番町 1 8 - 1 6」				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		2 住居 (60,200)  (その他)				
	1:1.5	住宅 W3	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	南西6m市道	水道ガス下水	阪神甲子園 510m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 70 m、南 25 m、北 15 m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.5 m、奥行 約 13.5 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特筆すべき事項はない。	街路	基準方位、北、60 m市道	交通施設	阪神甲子園駅 南東 510m	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を形成している。特筆すべき要因は見られず、今後も現状維持で推移するものと判断される。国内景気は、緩やかな回復基調が続いており、地価は上昇傾向にある。										
(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 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	282,000 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、阪神本線及び JR 東海道本線沿線を中心とした市内南部の住宅地域一円で、市内及び周辺市の居住者が需要の中心である。最寄駅への接近性が良好で、周辺には大型店舗等も存し生活利便施設に恵まれていることから、住宅地として底堅い需要が認められる。4.0 坪程度の土地で 3,000 万円台半ば程度、土地建物総額で 4,000 万円～5,000 万円台程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする住宅地域で、賃貸マンション等の収益物件も一部に見受けられるが、画地規模の小さな土地が多くスケールメリットを生かした賃貸住宅の建設が困難と判断されるため、収益還元法の適用を断念した。一方で、自用目的取引が中心となっている市場動向を踏まえ、信頼性の高い周辺取引事例から試算された実証的な価格である比準価格を重視して、当該比準価格を標準とし、周辺標準地及び指定基準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。											
(8) 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 -4.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	西宮 - 43		[ 101.0 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 91.1 ]	[ 101.0 ] 100	282,000					
(9) 指定基準地	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 -24.0 行政 0.0 その他 0.0	
	西宮（県） - 22		100 [ 101.0 ]	100 [ 77.5 ]	[ 101.0 ] 100	281,000						
(10) 対前年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] マンション開発等により、子育て世帯の新規流入が相次いでおり、西宮市の人口は増加傾向にある。地価は上昇傾向が続いている。							
	■継続 □新規		価格形成要因の		[地域要因] 地域要因に大きな変動は認められない。阪神沿線の徒歩圏内にある住宅地需要は概ね堅調であり、地価は上昇傾向にある。							
	前年標準価格 275,000 円/㎡		②変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動は無い。							
	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		年間 +2.5 %									
	□代表標準地 □標準地		半年間 %									
	標準地番号 -											
	公示価格 円/㎡											

鑑定評価書（平成 28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, 近畿総合不動産鑑定所. Values include 西宮（県）, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山本耕一 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 72,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 273,000 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 28年 1月] 路線価又は倍率, 215,000 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, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 西宮市川添町31番5「川添町13-22」, ②地積 (㎡), 264, ⑨法令上の規制等, 1中専(60,200) (その他).

Table with 9 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, 東 30m, 西 30m, 南 50m, 北 40m, ②標準的使用, 低層住宅地, ③標準的画地の形状等, 間口 約 16.0m, 奥行 約 16.0m, 規模 250㎡程度, 形状 正方形, 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, 阪神香櫨園駅南 550m, 法令規制, 1中専(60,200), ⑤地域要因の将来予測, 一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に変化はなく当面は現況通り推移するものと思料される。地価動向は、利便性及び環境等から選好性が強く上昇傾向で推移するものと予測する。

Table with 4 columns: (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 273,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 150,000 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は西宮市及び芦屋市南部の阪神沿線を中心とする中規模一般住宅地域の圏域。需要者属性は阪神間での居住を希望する二次取得者を中心とする。南部地域の中では閑静な住環境を呈し、需要は堅調で地価は上昇傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、規模により様々であるものの、小規模な新築建売等で4千万円台が中心と見られる。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 近隣地域は戸建住宅を中心に共同住宅が併存する住宅地域である。取引は殆どが自用目的で収益性よりも居住の快適性が選好される。賃貸事業による収益を価格形成基盤とするほどの市場熟成は見られず、また、規模等の諸条件は賃貸利用に際し効率的とはいえず収益価格は相対的に規範性が劣る。従って、取引事例に基づく実証的な比準価格を標準に収益価格を参考とし、類似地域の価格動向にも留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, ①代表標準地 西宮 - 51, 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/㎡), 273,000, 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 0.0, 環境 0.0, 行政 0.0, その他 0.0.

Table with 10 columns: (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.

Table with 4 columns: (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, ②変動率, 年間 +2.2%, 半年間 +1.1%, ③価格形成要因の状況, [一般的要因] 西宮市の住宅地は、総じて需要が堅調で、上昇傾向にある。一方、北部郊外の住宅地では供給過剰による下落傾向が継続している。 [地域要因] 阪神沿線であるが、駅に近く比較的閑静な環境を呈することから、需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（平成 28 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, 長谷川不動産鑑定事務所. Includes details for 西宮 (県) and 兵庫 兵庫第2分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 61,700,000 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) [平成 28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 reasoning table with multiple rows and columns detailing site characteristics, surrounding area, and valuation methods.

Table (8) 公示価格: Comparison of standard and actual prices with adjustment factors.

Table (9) 指定基準地からの検討: Comparison of designated standard prices with previous years.

Table (10) 対象基準地からの検討: Analysis of target standard prices, including annual and semi-annual change rates.



鑑定評価書（平成 28 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, かりゆし不動産鑑定. Row 1: 西宮（県）, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 竹之内 浩 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 56,500 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. Includes values like 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 6月 28日, 更地としての鑑定評価, 平成 28年 7月 4日, 正常価格, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率 46,000 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. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 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. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, 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. (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: ①代表標準地, 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, ⑦内訳. (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, ⑦内訳. (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, ②変動率, ③変動状況.

鑑定評価書（平成 28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, 株式会社小林エステイト. Row 1: 西宮（県）, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 長谷川大輔. Row 2: 西宮（県）, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 長谷川大輔. 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 46,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 229,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 28年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 28年 7月 2日, (6) 路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 180,000 円/㎡. (2) 実地調査日, 平成 28年 6月 30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

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 西宮市西平町4番15外「西平町6-27」, ②地積 (㎡), 204, ⑨法令上の規制等, 1低専(40,100). (2) 近隣地域: ①範囲, 東 30m, 西 70m, 南 20m, 北 30m, ②標準的使用, 戸建住宅地. (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 229,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は概ね阪急神戸本線・甲陽線沿線を中心とした西宮市南西部及びその周辺の住環境の良い住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 中規模一般住宅を主とする住宅地域であり、自己使用目的の取引が中心である. (8) 公示価格: ①代表標準地, 西宮 -66, 公示価格 214,000 円/㎡. (9) 指定基準地: ①指定基準地番号, 西宮 -23, 前年指定基準地の価格 207,000 円/㎡. (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, 前年標準価格 227,000 円/㎡. ③価格形成要因の状況: [一般的要因] EUを中心に海外経済の不確実性は高まっているが、西宮市南部は住宅地の選好性が強く、地価はやや上昇している.

鑑定評価書（平成 28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, 桑名事務所. Includes values for 西宮(県), 兵庫県, 兵庫第2, 氏名, 不動産鑑定士 桑名玉樹 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 233,000 円/㎡

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 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Includes values like 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 6月 30日, 更地としての鑑定評価, 平成 28年 7月 4日, 正常価格, 185,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table for reasons of valuation. 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 (Standard use), (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 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 justification).

Table (8) 公示価格とした (Public price). Columns include 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. Values include 西宮 -23, 244,000 円/㎡, 101.2/100, 100, 100, 103.0/100, 234,000.

Table (9) 指定基準地からの検討 (Review from designated standard land). Columns include 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. Values include 西宮(県) -13, 309,000 円/㎡, 102.6/100, 100, 100, 103.0/100, 232,000.

Table (10) 対象基準地からの検討 (Review from target standard land). Includes ①-1対象基準地の検討 (Continuation/New), 前年標準価格 (231,000 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 (Representative/Standard land), 標準地番号, 公示価格, ②変動率 (年間 +0.9%, 半年間 %), ③変動状況 (General factors, Regional factors, Individual factors).

鑑定評価書（平成 28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, 氏名. Values include 西宮（県）, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 一般財団法人日本不動産研究所神戸支所, 神本 文子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,500 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. Values include 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 6月 28日, 更地としての鑑定評価, 平成 28年 7月 4日, 正常価格, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率 1.1 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, (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 detailed descriptions of land characteristics, market conditions, and price adjustments.

# 鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 6 日 提出  
西宮（県） - 38 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	勝沼不動産鑑定
西宮（県） -38	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 勝沼和子 印
鑑定評価額	75,400,000 円		1㎡当たりの価格	253,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	200,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	西宮市上大市3丁目4番5 「上大市3-2-57」				②地積 (㎡)	298	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)  (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						
	台形 1:1	住宅 W2	中規模一般住宅を主とする住宅地域	南5m市道	水道 ガス 下水	阪急甲東園 700m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 60 m、南 20 m、北 20 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 18.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 300 ㎡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	基準方位 北 5 m市道	交通施設	阪急甲東園駅 南東方 700m	法令規制	1 中専 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅が多く見られる住宅地域であり、今後ともほぼ現状のまま推移するものと予測する。利便性が比較的良好な地域であり、地価水準はやや強含み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 台形 +3.0 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	253,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	137,000 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、阪急今津線の沿線で、概ね西宮市の圏域である。需要者は、西宮市の居住者が中心であるが、宝塚市等周辺市からの転入者も見られる。阪急今津線沿線には著名な学校も多く住宅地域としての人気は根強く、利便性及び環境の良好な地域を中心に底堅い需要が見られる。30～40坪程度の土地で2500～3500万円程度、新築建売住宅で4000～5000万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	同一需給圏内の類似地域等において信頼性のある取引事例を収集することができた。一方、周辺では賃貸マンション等の収益物件も一部見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格は低位に試算された。当該地域は快適性を重視する住宅地域であり、自用目的の取引が中心であることから、収益価格は参考とし、比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、下記標準地・指定基準地との均衡も得ていると判断した。											
(8) 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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +1.0 環境 +17.0 行政 -2.0 その他 0.0
	西宮 -67		[ 101.3 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 113.5 ]	[ 103.0 ] 100	254,000					
(9) 指定基準地	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 +2.0 環境 +26.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	西宮（県） -16		[ 103.4 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 124.7 ]	[ 103.0 ] 100	253,000					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 250,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 需要の弱い北部郊外を除き、市内の住宅地需要は優良住宅地を中心に総じて堅調である。山手の住宅地ではやや弱い動きも見られる。 [地域要因] 比較的良好な利便性を有する地域であり、一般的要因の影響も受け、地価はやや強含みで推移している。 [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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		② 変動率		年間 +1.2 % 半年間 %					

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 西宮 (県) and 長谷川不動産鑑定事務所.

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. Includes dates and price types.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Large table with multiple rows and columns detailing the valuation process. Includes sections for 所在地, 形状, 範囲, 市場の特性, and 試算価格の調整.

Table (8) 公示価格. Columns include 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因比較, 個別的要因比較, 対象基準地の規準価格, and 内訳.

Table (9) 指定基準地. Columns include 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因比較, 個別的要因比較, 対象基準地の比準価格, and 内訳.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes 1-1 対象基準地の検討, 1-2 基準地が共通地点である場合の検討, and 変動状況.

鑑定評価書（平成 28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, 齋藤不動産鑑定事務所. Includes address: 西宮（県） -40 兵庫県 兵庫第二分科会 氏名 不動産鑑定士 齋藤 誠 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (20,700,000 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 (平成 28年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 28年 7月 5日), (6) 路線価 (195,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (平成 28年 6月 27日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (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 Valuation 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 Price and Reason for Determination), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地からの検討 (Review from Target Standard Land)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中山不動産鑑定
西宮（県） -41	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 中山健一 印
鑑定評価額	29,400,000 円	1㎡当たりの価格	203,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	165,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 29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	西宮市泉町19番「泉町1-31」			②地積(㎡)	145	⑨法令上の規制等	準工(60,200) (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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 20 m、南 60 m、北 15 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 12.5 m、奥行 約 12.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 8 m 市道	交通施設	阪神香櫨園駅 南東 1.4km	法令規制	準工(60,200)		
(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 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	203,000 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、阪神本線沿線を中心とした西宮市南部の中小規模一般住宅から構成される住宅地域である。需要者は主に市内事業所や大阪・神戸方面に通勤する一次取得者層の市内居住者が中心で、市外からの転入も若干見受けられる。近隣地域は駅から遠く、通勤利便性等に若干劣るものの、夙川に近く海や自然に恵まれた環境で、需要は一定である。地価は概ね微増傾向にある。市場の中心価格帯は、150㎡の土地で新築建売住宅で4,000万円半ば前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する地域は、中小規模一般住宅を中心とする既成住宅地域で、自用目的の取引が中心である。当地域では、収益物件等は少なく、賃貸市場が未成熟と判断し、収益還元法の適用を断念した。比準価格は、不動産の市場性に着目した実証的な価格で、「居住の快適性」を重視する住宅地では、説得力は高い。従って本件では、比準価格を標準とし、現下の不動産市場等を総合的に勘案し、指定基準地との均衡にも留意の上、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
	公示価格	[ ] / 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 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 +7.0 環境 +32.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[ 102.2 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 138.4 ]	[ 103.0 ] / 100	203,000					
(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		前年標準価格 202,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 西宮市の人口・世帯数は微増傾向、高齢化率は県全体より低い。当市は文教住宅都市のブランドをめざし中南部の住宅地域は人気が高い。					
	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/㎡			[地域要因] 最寄駅から徒歩圏外の南部海岸部の住宅地域。利便性は劣り、災害リスク等ある。価格水準が低く需要はあり、地価は概ね微増傾向。 [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（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 6 日 提出  
西宮（県） 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 資産評価研究所
西宮（県） 5-1	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 横野忠敏 印

鑑定評価額	85,500,000 円	1㎡当たりの価格	417,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	330,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	西宮市南越木岩町 8 5 番外 「南越木岩町 1 0 - 3」				②地積 (㎡)	205	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) 準防  (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					
	台形 1:2	事務所 RC 2	中低層の商業ビルが建ち並ぶ駅前商業地域	南18m市道	水道 ガス 下水	阪急苦楽園口 120m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 15 m、南 35 m、北 25 m			②標準的使用	低層店舗付事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	1 8 m市道	交通施設	阪急苦楽園口駅 西 120m	法令規制	近商 (80,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	優良住宅地域が背後に広がる駅前商業地域であり、住宅地の地価上昇の影響を受けている。また国内高級品需要の改善とも相まって地価も強含みで推移している。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗付事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	433,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	329,000 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	同一需給圏は概ね阪神間の最寄駅から徒歩圏にある商業地の圏域で、小売店舗等の商業立地を求める事業者が需要の中心である。駅に近く、良好な街路条件を備えており、高品等の商業地として、背後優良住宅地からの顧客の吸引力は比較的高く、需要は堅調に推移している。容積率が低いが、反面住宅地としての需要を喚起しており、地価は上昇傾向を持続している。なお、取引される価格帯や面積は様々であり、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	近隣地域は中低層の店舗・事務所等が建ち並ぶ駅前商業地域であり、周辺には貸店舗、事務所等の収益物件も見られるが、自用目的の取引が中心である。従って、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、規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、年間及び半年間変動率等の時系列的な価格水準の推移、動向等をも考慮し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	西宮 5-8					417,000					
	公示価格	[ 102.0 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 100 ]	[ 100 ] / 100						
	409,000 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 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						
	円/㎡										
(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] マンション用地への需要増及び背後住宅地価の下支え等により、商業地の地価は全般的に上昇傾向にある。						
	前年標準価格 402,000 円/㎡		[ ] / [ ]		[地域要因] 堅調に推移する優良住宅地を背後に持ち、高品等の商業地として、根強い需要に支えられ、地価は上昇傾向にある。						
	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		[ ] / [ ]		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地		[ ] / [ ]								
	標準地番号 西宮 5-8		[ ] / [ ]								
	公示価格 409,000 円/㎡		[ ] / [ ]								
	② 変動率	年間 +3.7 %	半年間 +2.0 %								

# 鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

西宮（県） 5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	野村事務所
西宮（県） 5-2	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 野村国世 印
鑑定評価額	40,700,000 円		1㎡当たりの価格	484,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日		(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	360,000 円/㎡
(2) 実地調査日		(5) 価格の種類	正常価格		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	西宮市羽衣町 1 6 7 番 「羽衣町 8-10」				②地積 (㎡)	84	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					
	台形 1:1.5	店舗 RC 4 F 1 B	中層ビルが建ち並ぶ駅前商業地域	北22m市道、西側道	水道 ガス 下水	阪急夙川 70m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 0 m、南 20 m、北 0 m			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 7.5 m、奥行 約 12.0 m、規模 90 ㎡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 2 m市道	交通施設	阪急夙川駅 南方 70m	法令規制	近商 (90,300) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	阪急夙川駅前の山手幹線沿いにおいて、富裕層の多い商業背後地を有する地域で需要は根強い。なお、地価水準は強含みで推移するものと予測される。									
(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	角地	+4.0	台形	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	500,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	387,000 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	夙川駅南口ロータリー前の稀少性のある位置にあって、同一需給圏は、西宮市域を中心に阪神間の駅前の商業地域と代替、競争関係にある。駅背後は多くの富裕層が邸宅を構える山の手地区が形成され、芦屋市にも近接する。かかる地区を商業背後地とすることから、周辺の住宅地の地価の回復基調と相俟って消費も堅調で、地価は強含みで推移している。市場での需要の中心となる価格帯は規模や位置などの画地条件等により千差万別であり、把握が困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中層の店舗兼事務所ビルなどが建ち並ぶ阪急夙川駅前の商業地域で、広域的に多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。近隣地域内には自用の店舗のほか賃貸物件も見られるが、土地価格に見合った賃料水準や投資対象としての利回り等が形成されていないため、収益価格はやや低位に試算された。よって、実証的な比準価格を中心に収益価格を関連付け、代表標準地との均衡性にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	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 -1.0 交通 -6.0 環境 0.0 行政 -4.0 その他 0.0
	西宮 5-8					486,000					
	公示価格	[ 102.0 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 89.3 ]	[ 104.0 ] / 100						
	409,000 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 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	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
	円/㎡										
(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] 景況の先行きは不透明であるが、西宮市内住宅地への活発な需要に伴って、商業地価格も強含みである。						
	前年標準価格	469,000 円/㎡			[地域要因] 山手幹線沿いの夙川駅前に位置しており当該地域に対する需要は根強い。						
	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				[個別的要因] 個別的要因の変動はない。						
	<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	+3.2 %	半年間	%						

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
西宮（県） 5-3	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 金谷正雄 印

鑑定評価額	51,600,000 円	1㎡当たりの価格	344,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	270,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 30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	西宮市門戸荘44番2「門戸荘15-11」			②地積(㎡)	150	⑨法令上の規制等	近商(80,200)準防 (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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 30m、南 30m、北 40m			②標準的使用	低層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 12.5m、規模 160㎡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	8m県道	交通施設	阪急門戸厄神駅近接	法令規制	近商(80,200)準防		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地				(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	357,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	231,000 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	同一需給圏は概ね西宮市を中心とした阪神間の代替・競争関係にある駅前の商業地域である。需要者としては、地元の個人事業者又は小規模な法人事業者等が中心になるものと思料する。背後住宅地からの消費は底堅く、店舗需要は依然として堅調であることから、地価は上昇傾向で推移している。取引の中心となっている価格帯は、規模などの画地条件等により様々であり、その把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ駅前の商業地にあつて、駅周辺では、賃貸物件も見受けられるが、従来からの土地所有者によるものが多く、投資採算性が見込めるほどの賃料水準や利回り等は形成されていないため、収益価格はやや低位に試算された。したがって、多数の信頼性のある取引事例から試算された表証的な比準価格を中心に、収益価格を関連づけ、地価公示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	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 -5.0 環境 -10.0 行政 +4.0 その他 0.0
	西宮 5-12	公示価格	[101.9] 100	[100] 100	[100] [88.9]	[100] 100	343,000				
(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 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 +4.0 交通 -5.0 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0	
	西宮(県) 5-1	前年指定基準地の価格	[103.7] 100	[100] 100	[100] [121.5]	[100] 100	343,000				
(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 変動要因の価格形成要因	[一般的要因] 地価の二極化が強まっている中、国内景気動向は一進一退がみられ、今後、国際経済情勢等による影響を注視する必要がある。							
	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] 小売店舗等が建ち並ぶ駅前の商業地域であり、駅前立地の希少性及び後背地からの底堅い消費を反映し、需要は堅調である。							
代表標準地		標準地		[個別的要因] 個別的要因の変動は特にない。							
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	近畿総合不動産鑑定所
西宮（県） 5-4	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 山本耕一 印

鑑定評価額	26,000,000 円	1㎡当たりの価格	325,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	260,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28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	西宮市甲子園口2丁目330番「甲子園口2-9-26」				②地積 (㎡)	80	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)地区計画等	
	1:1.2	店舗W2	各種小売店舗が建ち並ぶ駅前商店街	北西10m県道	水道ガス下水	J R 甲子園口 250m		

(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 10 m、北 30 m				②標準的使用	店舗兼共同住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 80 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	10 m 県道	交通施設	J R 甲子園口駅 南西 250m	法令規制 近商(80,300)地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	旧来の駅前商店街で近隣商業地域として熟成しており、利用状況に大きな変化はなく現況を維持した推移と史料される。地価動向は、背後地の影響もありやや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	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	335,000 円/㎡	
	収益還元法	収益価格	246,000 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	同一需給圏は西宮市を中心とする阪神間の近隣型の商業地域である。需要者は地域に地縁を持つ個人事業者やチェーン展開する法人事業者の他、不動産業者や投資家等である。地元商店街の商況には大きな変化は見受けられず、店舗等の実需が増加しているわけではないものの、当該地域の背後住宅地の価格が大きく上昇しており、その関連で地価は上昇傾向が続いている。近隣地域内での取引規模にはばらつきがあり、中心となる価格帯は見出し難い状況にある。			
-----------	---	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺では店舗等の賃貸物件も見られるが、市場では自己利用目的での取引が多い地域である。旧来からの駅前商店街であるものの繁華性等は高くないため店舗等の利用についても十分な賃料収入を得られない場合が多く収益価格の説得力はやや弱い。従って、市場性を反映し規範性に優る比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	西宮 5-6	② 時点修正	[ 102.1 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 113.4 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	326,000	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 +6.0	環境 +7.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	362,000 円/㎡																								

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	西宮（県） 5-7	② 時点修正	[ 101.1 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 113.5 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	325,000	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 +5.0	交通 +1.0	環境 +7.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	365,000 円/㎡																								

(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	320,000 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	西宮市の商業地は景気回復の影響で持ち直しの動きがある。また、近隣商業地では背後住宅地の上昇傾向を受け割安感も出ている。
	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 type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-		[地域要因]	地元駅前商業地で商況に大きな変化はないものの、周辺の住宅地の影響を受けやすく、地価は上昇している。
	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	+1.6 %	半年間	%		

# 鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 6 日 提出  
西宮（県） 5-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 資産評価研究所
西宮（県） 5-5	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 横野忠敏 印

鑑定評価額	44,400,000 円	1㎡当たりの価格	300,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価 [平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	235,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 29 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	西宮市甲東園 1 丁目 5 4 番 6 「甲東園 1-2-31」			②地積 (㎡)	148	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 準防 (その他) (80,270)			
	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 20 m、西 50 m、南 30 m、北 20 m			②標準的使用	中層店舗付共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.5 m、奥行 約 18.0 m、規模 150 ㎡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 4.5 m 市道	交通施設	阪急甲東園 東 240m	法令規制	近商 (80,270) 準防			
(3) 最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地				(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	310,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	224,000 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、西宮市を中心に阪神間及び神戸市東部の圏域にあって、鉄道各線の最寄駅に近い商業地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁性を持つ投資家等である。堅調に推移する背後住宅地価格の影響を受け、地価は上昇傾向を持続している。なお、事業用地として取引される価格帯や面積はさまざまであり、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	対象基準地に対して予想される需要者は、自用物件として取得する事業者や収益目的のための投資家を中心で、これらのは不動産購入の意思決定に際し、収益性に着目しつつも、立地条件や同一需給圏内における類似不動産の取引価格及びその動向等を十分に把握し検討するものと考えられる。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、公示価格を規準とした価格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) 公示価格としての標準価格	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 +4.0 交通 +3.0 環境 -8.0 行政 +2.0 その他 0.0
	西宮 5-12	[ 101.5 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 100.5 ]	[ 100 ] / 100	302,000					
(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 +10.0 交通 +2.0 環境 +8.0 行政 +2.0 その他 0.0
	西宮（県） 5-7	[ 101.1 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 123.6 ]	[ 100 ] / 100	299,000					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 293,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] マンション用地への需要増及び背後住宅地価の下支え等により、商業地の地価は全般的に上昇傾向にある。					
	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 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 土地利用の現況に格別の変動は見受けられないが、堅調な周辺住宅地価の影響を受け、地価は上昇傾向で推移している。					
② 変動率		年間 +2.4 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

# 鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 6 日 提出  
西宮（県） 5 - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	富山不動産鑑定
西宮（県） 5-6	兵庫県	兵庫県第2	氏名	不動産鑑定士 富山 有治 印
鑑定評価額	1,470,000,000 円		1㎡当たりの価格	805,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	570,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 29 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	西宮市高松町 5 4 1 番外 「高松町 5 - 3 9」				②地積 (㎡)	1,821 ( )	⑨法令上の規制等	商業 (80,500) 準防 (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			
	台形 1.5:1	店舗兼事務所 SRC8F1B	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	西22m市道、三方路	水道ガス下水	西宮北口 160m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 50 m、南 30 m、北 35 m			②標準的使用	高層店舗付事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、奥行 約 36.0 m、規模 1,800 ㎡程度、形状 ほぼ整形							
	④地域的特性	特記事項	街路	22m市道	交通施設	西宮北口 南 160m	法令規制	商業 (80,500) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域で、今後も現況の商環境を維持するものと予測する。好立地条件下にある駅前商業地域であり、地価は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	高層店舗付事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +8.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	830,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	678,000 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、阪神間の主要駅前及びその周辺に位置する商業地域である。需要者の中心は、企業や事業者、投資家等であり、駅前広場に面し、好立地条件下にあることから、阪神間のみならず、全国的な需要が見られる。西宮ガーデンズ等の影響を受け、需要は堅調に推移し上昇傾向にある。なお、事業用地として取引される価格帯や面積はさまざまであり、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	自用物件のほか収益物件も多く見られ、高度利用された収益物件を中心に当該市場への法人等の参入も見られ、価格形成要因のウェイトを高めている。ただ、収益性から意思決定する需要者が中心とはなっておらず、取引価格水準を指標に価格が決定されることが主である。従って、実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、さらに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) 公示価格を規準とした	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	標準化補正	地域要因
	標準地番号 西宮 5-4					805,000	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +8.0 行政 0.0 その他 0.0	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 790,000 円/㎡	[ 101.9 ] / 100	100 [ 108.0 ]	100 [ 100 ]	[ 108.0 ] / 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	地域要因
	-						街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 国内景気は、緩やかな回復基調が続いており、優良住宅地を中心に地価の上昇傾向にも支えられ、商業地の地価も上昇している。				
	前年標準価格 770,000 円/㎡				[地域要因] 人気の高い阪急西宮北口駅前商業地に存し、西宮ガーデンズの好影響も受け、地価は堅調に推移し上昇傾向にある。				
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>								
	標準地番号 西宮 5-4								
	公示価格 790,000 円/㎡								
	② 変動率	年間 +4.5 %	半年間 +1.9 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	齋藤不動産鑑定事務所	
西宮（県） 5-7	兵庫県	兵庫第二分科会	氏名	不動産鑑定士 齋藤 誠	印
鑑定評価額	101,000,000 円		1㎡当たりの価格	369,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	295,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27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	西宮市松原町4 8 番 「松原町4-4」				②地積 (㎡)	273	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 防火 (その他) (100,300)									
	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												
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 40 m、南 25 m、北 0 m			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 13.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 280 ㎡程度、形状 長方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2 8 m国道	交通施設	J R 西宮駅 南 220m	法令規制	近商 (100,300) 防火									
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	台形 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	385,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	282,000 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、西宮市及びその周辺市の近隣・路線商業地域。需要者の中心は、自己使用目的の中小事業者、投資目的の法人等。当該地域は、最寄り駅への接近性に優れ、駅前に商業施設も見られ、商業繁華性は十全でないものの、一部住居系への移行も認められる。なお、取引自体が少ないため、典型的な取引形態や価格帯を把握することは困難であるが、需要の中心となるのは総額 2～3 億円以下の小額物件が中心となる。																	
(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、同一需給圏内の取引事例に基づくもので、実証的で説得力ある価格である。一方、当該地域は店舗、事務所、住宅の賃貸物件が見られる地域であり、収益物件の市場としてのポテンシャルも有し、投資目的の需要者は収益価格に基づき意思決定をするものと思料される。ただ収益価格には想定要素が認められる点も否めない。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た上で、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。																	
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	西宮 5-13	② 時点修正	[ 100.6 ] / 100	③ 標準化補正	[ 100 ] / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	[ 100 ] / [ 100 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	369,000	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格	367,000 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	[ ] / 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		
	前年指定基準地の価格	円/㎡																
(10) 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 365,000 円/㎡		③ 変動要因 [一般的要因] 国際的懸念材料より景気の停滞傾向も見られるが、背後住宅地の需要は根強く、商業地の需要も概ね増加傾向にある。 [地域要因] 地域要因の大きな変動はないが、収益物件が活況であることやマンション用地需要の根強さ等より地価は上向き傾向。 [個別的要因] 個別的要因の変動は特に認められない。														
	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 西宮 5-13 公示価格 367,000 円/㎡																
	② 変動率	年間	+1.1 %	半年間	+0.5 %													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中山不動産鑑定
西宮（県） 5-8	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 中山健一 印
鑑定評価額	28,300,000 円	1㎡当たりの価格	318,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価 [平成 28年 1月] 路線価又は倍率	250,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 29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	西宮市戸田町23番3「戸田町6-11」			②地積(㎡)	89	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)準防 (その他)(80,480)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 30m、北 30m			②標準的使用	中層の店舗兼共同住宅					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 8.0m、規模 100㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8m市道	交通施設	阪神西宮駅南東 210m	法令規制	商業(80,480)準防		
(3) 最有効使用の判定	中層の店舗兼共同住宅地				(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	334,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	275,000 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	同一需給圏は主として西宮市内南部の商業地域である。需要者は地元事業者の他、全国展開を図る事業者等で、需要は主に店舗賃借である。消費需要がやや低迷し、店舗賃料も弱含みであるが、近年、優良な投資物件に対する購入需要が増加するとともに、利便性の高いエリアにおけるマンション素地需要も旺盛である。このため、近隣地域内の商業地価は若干の上昇傾向にある。規模によるバラツキがあるため、本件に関しては需要の中心となる価格帯は見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は商業地域に所在し、予想される需要者は、自用物件として取得する事業者や収益目的のための投資家を中心。不動産購入の意思決定に際し、収益性に着目しつつも、同一需給圏内における類似不動産の取引価格や動向等を十分に把握し検討するものと考えられる。本件では、収益価格は比準価格に比してやや低位に試算された。従って市場性に優る比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡に留意し、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 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
	公示価格	[ ] / 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 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 +4.0 交通 +1.0 環境 +42.0 行政 -12.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[ 103.7 ] / 100	100	[ ] / 100	[ 131.3 ] / 100	317,000					
(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		前年標準価格 313,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 企業中心に雇用・所得環境の改善傾向が続く中、当市内の商況は一定需要はあるが、大規模商業施設が中心。今後景気の不透明感が懸念。					
	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			[地域要因] 商業地域としてやや繁華性劣るが駅近で利便性があり高度利用が可能で、共同住宅が建つ。地価はやや上昇傾向で推移している。					
② 変動率		年間 +1.6%	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							



鑑定評価書（平成 28 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, かりゆし不動産鑑定. Row 1: 西宮（県） 5-9, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 竹之内 浩 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 305,000 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. Includes values like 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 6月 28日, 更地としての鑑定評価, 平成 28年 7月 4日, 正常価格, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率 240,000 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Boundary, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Medium-rise shop/condo), (4) 対象基準地の個別的要因 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison, Income, 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), (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 price, etc.).

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 小杉不動産鑑定士事務所, 西宮（県）, 5-10, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 不動産鑑定士, 小杉正樹, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 714,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 320,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 7 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 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 225,000 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) 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) 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	関西みなと鑑定株式会社		
西宮（県） 9-1	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小塩 敦	印	
鑑定評価額	196,000,000 円		1㎡当たりの価格	104,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	82,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 30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	西宮市鳴尾浜1丁目6番18				②地積(㎡)	1,883	⑨法令上の規制等	準工(60,200) (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						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 150m、南 40m、北 50m			②標準的使用	工場地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0m、奥行 約 64.0m、規模 1,900㎡程度、形状 台形										
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	9m市道	交通施設	阪神鳴尾駅南 3.5km	法令規制	準工(60,200)			
(3) 最有効使用の判定	工場地				(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	104,000 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、阪神間に位置する臨海部を中心とした工業地域と判定した。需要者の中心は、阪神間及び阪神間に進出予定の工場事業者及び流通業者等である。鳴尾浜には、阪神高速5号湾岸線鳴尾浜ICがあり、流通ルートは確保されており、アクセスは良好である。また、臨海部の工業地として整備され、物流施設等の需要は多い。市場の中心価格帯は、画地規模により総額にばらつきがあるが、土地総額は、対象不動産と同程度で2億円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する地域は、阪神高速5号湾岸線等があり、立地条件が良好な臨海部の工業地域で自用目的の取引が中心となっている。本件では、自社工場を中心とする工業地域で、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は、不動産の市場性に着目した実証的な価格であり、説得力が高い。したがって、比準価格を標準とし、公示価格等との均衡にも留意の上、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 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 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	西宮 9-1		[101.0] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	104,000					
(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		前年標準価格 102,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 西宮市内中心部と郊外で二極化が進んでいるが、工業地については、物流施設等を中心に引き合いが多い。						
	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/㎡			[地域要因] 鳴尾浜地区に大型物流施設が建設されたが、地価への影響は特に見受けられない。地価は緩やかな上昇となっている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間 +2.0%	半年間 %									