

鑑定評価書（平成 30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 三ツ矢不動産鑑定. Values include 西宮（県）, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 布谷嘉浩.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 38,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 284,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 225,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (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（平成 30 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. Includes address: 西宮（県） -27 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 (42,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (339,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 30年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 30年 7月 3日), (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率 (265,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (平成 30年 6月 20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. Includes: (1) 基準地 (Location: 西宮市久出ヶ谷町31番2, Area: 124㎡, Regulations: 1低専(40,100)), (2) 近隣地域 (Range: 東50m, 西70m, 南20m, 北20m, Scale: 160㎡程度), (3) 最有効使用の判定 (戸建住宅地, 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, Income method, Original method, Development method), (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 and determination), (8) 公示価格 (Public price: 323,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review: 396,000 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year standard prices: 332,000 円/㎡, Change rate: +2.1%)

鑑定評価書（平成 30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, 小杉不動産鑑定士事務所, 西宮（県）, 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, 27,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 275,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 205,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple 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の検討

鑑定評価書（平成 30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, 関西みなと鑑定株式会社. Includes details for 西宮 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 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

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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を標準とした, (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（平成 30 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 address: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 236,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 190,000 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: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring area), (3) 最有効使用の判定 (Most effective 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 price), (8) 規準とした価格 (Standard price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from 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 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 4 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	38,300,000 円		1㎡当たりの価格	297,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	235,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 15 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	2 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					
	1:1.5	住宅 W 3	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	297,000 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 J R 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 万円台半ばから 4,000 万円程度、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、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input 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 -4.0 環境 +24.0 行政 0.0 その他 0.0
	西宮 - 3	[100.8] 100	100 [100]	100 [121.4]	[101.0] 100	296,000					
(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 +2.0 交通 -4.0 環境 +24.0 行政 0.0 その他 0.0
	西宮（県） - 11	[101.7] 100	100 [100]	100 [121.4]	[101.0] 100	296,000					
(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		[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。						
	前年標準価格 290,000 円/㎡		変動状況		[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。						
	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		③ 価格形成要因の		[個別的要因] 個別的要因に変動は無い。						
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間 +2.4 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30年 7月 4日 提出
西宮（県） - 32 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） - 32	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	73,900,000 円		1㎡当たりの価格	280,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	225,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 15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	西宮市川添町 3 1 番 5 「川添町 1 3 - 2 2」				②地積 (㎡)	264	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200) (その他)			
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅を中心とする住宅地域	西6m市道	水道ガス 下水	阪神香櫨園 550m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 40 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 16.0 m、奥行 約 16.0 m、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	標準方位 北、6 m 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。									
(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	280,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	171,000 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。										
(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。										
(8) 規格外価格とした	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
	標準地番号 西宮 - 51					280,000					
(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 <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] 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。							
	前年標準価格 277,000 円/㎡			[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。							
	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	西宮 - 51									
	公示価格	279,000 円/㎡									
	②変動率	年間 +1.1 %	半年間 +0.4 %								

鑑定評価書（平成 30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. Values include 西宮(県), 兵庫県, 兵庫第2, 氏名, 不動産鑑定士 桑名玉樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 63,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 276,000 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple 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（平成 30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. Values include 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,400,000 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, [平成 30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, (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（平成 30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. Includes address: 西宮（県） -35 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 47,100,000 円, 1㎡当たりの価格 231,000 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, (9) 185,000 円/㎡

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 prices, ratios, and market characteristics.

鑑定評価書（平成 30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, かもめの不動産鑑定株式会社. Row 1: 西宮（県）, -36, 兵庫県, 第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 谷詰 岳史, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 235,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 185,000 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. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 西宮市日野町1番5, 「日野町9-67」. (2) ①範囲: 東 30m, 西 40m, 南 20m, 北 30m. (3) ④地域的要因の将来予測: 一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域であり、特段の変動要因は見当たらず、今後も現状維持程度で推移するものと予測する。 (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 +3.0. (6) 市場の特性: 同一需給圏は市内中北部、阪急神戸線、JR東海道本線沿線の住宅地域である。 (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、収益物件も見受けられるが、一般住宅を中心とする住宅地域であり、個人需要者による自用取引が中心である。 (8) 公示価格とした: 西宮 -23, 公示価格 253,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 西宮（県） -13, 前年指定基準地の価格 323,000 円/㎡. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 234,000 円/㎡, 変動率 年間 +0.4%, 半年間 %.

鑑定評価書（平成 30 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, 齋藤不動産鑑定事務所, 氏名, 不動産鑑定士 齋藤 誠, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 38,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30年 7月 4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	76,900,000 円	1㎡当たりの価格	258,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	205,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 22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	西宮市上大市 3丁目 4 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)																
	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)																		
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 60m、南 20m、北 20m				②標準的使用	低層住宅地																		
	③標準的画地の形状等	間口 約 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 5m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)																
(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	258,000 円/㎡																						
	収益還元法	収益価格	119,000 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堅調な需要が見られる。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高い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、収益価格はかなり低位に試算された。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。よって規範性が低い収益価格は参考にとどめ、下記標準地・指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。																								
(8) 規準とした公示価格	①代表標準地 標準地番号	西宮 - 67	②時点修正	[100.8] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [115.4]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	258,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 1.0	その他 0.0	地域要因	街路 -2.0	交通 +1.0	環境 +19.0	行政 -2.0	その他 0.0
	公示価格	290,000 円/㎡																							
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	西宮（県） - 16	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 / [124.7]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	258,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 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
	前年指定基準地の価格	311,000 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		③変動状況		[一般的な要因] 需要の弱い北部郊外を除き、市内の住宅地需要は総じて底堅いが、山手や利便性に劣る地域ではやや弱い動きも見られる。																		
	前年標準価格		256,000 円/㎡		[地域要因]		比較的良好的な利便性を有する地域であり、地価はやや強含みで推移している。																		
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		<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	+0.8%	半年間	%																				

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30年 7月 4日 提出
西宮（県） - 39 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） - 39	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	39,100,000 円	1㎡当たりの価格	243,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	195,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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					

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	西宮市石在町60番2外「石在町14-11」				②地積 (㎡)	161	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	準工 (60, 200) (その他)													
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 30m、南 45m、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 9.0m、奥行 約 18.0m、規模 160㎡程度、形状 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	阪神西宮駅 南東方 750m	法令規制	準工 (60, 200)						
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が多い住宅地域で、現状のまま推移するものと予測する。最寄駅から徒歩圏にあり、地価は強含みである。																		
(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 +1.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	243,000 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	165,000 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	同一需給圏は阪神本線沿線の西宮市内に存する中小規模住宅地域である。需要者の中心は市内及びその周辺居住者が大半を占める。都心への接近性に比較的恵まれた住宅地域にあって需要は底堅く、西宮市への堅調な需要を背景に地価は上昇傾向にある。対象不動産と同程度の土地で4,000万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	比準価格については、阪神西宮を最寄駅とする住宅地域内の信頼性の高い取引事例を収集しえた。一方、収益価格については賃貸物件もみられる地域であるが土地価格に見合う賃料水準はなく、比準価格に比し規範性は劣る。従って、比準価格を採用するものとし、収益価格を参考に、代表標準地ともほぼ均衡が認められるので、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 <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 +16.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 西宮 - 51	公示価格 279,000 円/㎡	[100.4] / 100	100 / [100]	100 / [116.0]	[101.0] / 100		244,000	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 0.0	交通 0.0	環境 +16.0	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	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 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 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 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	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		[一般的要因] 西宮市の不動産市場は、北部郊外を除いて、選好性の強さ等を反映して、総じて、強含みである。															
	前年標準価格 240,000 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		[地域要因] 最寄駅から徒歩圏内にあり、需要は堅調に推移している。																
	標準地番号 公示価格 円/㎡	② 変動率 年間 +1.3% 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因の変動はない。																

鑑定評価書（平成 30 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, 齋藤不動産鑑定事務所, 氏名, 不動産鑑定士 齋藤 誠, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 263,000 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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple 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（平成 30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, あすか総合事務所. Values include 西宮（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 廣嶋 琢也.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 92,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 449,000 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 30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（平成 30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, かもめの不動産鑑定株式会社. Includes details for 西宮（県） 5-3, 兵庫県, 第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 谷詰 岳史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 53,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 359,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 280,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 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（平成 30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） 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 27,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 337,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 265,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 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 type), (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 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 30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, あすか総合事務所. Values include 西宮（県） 5-5, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 廣嶋 琢也.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 46,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 313,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 245,000 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, (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) 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（平成 30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 三ツ矢不動産鑑定. Includes address: 西宮（県） 5-6 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 布谷嘉浩 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (1,580,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (865,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 620,000 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 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (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), (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 Standard Prices)

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2分科会	氏名	不動産鑑定士 齋藤 誠 印

鑑定評価額	104,000,000 円	1㎡当たりの価格	382,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	300,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 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	西宮市松原町48番「松原町4-4」				②地積(㎡)	273	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) 防火 (その他)(100,300)									
(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	特記事項	特記事項								
	⑤地域要因の将来予測	J R 西宮駅前の国道沿いの路線商業地域で、今後も現状での推移が予測される。背後住宅地価格の上昇傾向、マンション需要等の影響の他、当該駅南西地区の再開発計画もあり、地価水準は上昇傾向での推移が予測される。															
(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	400,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	291,000 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。需要者は自己使用目的の中小事業者、投資目的の法人等。駅近の国道沿いに存し、繁華性は十全でないが駅前商業施設にも近い。駅南西側の再開発計画も発表されており、立地条件に優れ、マンション需要等も相俟って需要は底堅いものと史料される。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	比準価格は、同一需給圏内の取引事例に基づくもので、実証的で説得力のある価格である。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史料される。ただ収益価格には想定要素が認められる点は否めない。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/㎡)	381,000	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
	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	
(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/㎡	[] / 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	■継続 □新規	前年標準価格	375,000 円/㎡		③価格変動要因	[一般的要因] 国内景気は緩やかな拡大が持続している。西宮市の商業地の地価も主要駅周辺や国道2号沿い等で上昇傾向にある。										
	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	■代表標準地 □標準地	標準地番号	西宮 5-13			[地域要因] 背後住宅地の需要の根強さやマンション需要等の影響の他、J R 西宮駅南西地区の再開発計画もあり、地価は上昇傾向。										
②変動率	年間	+1.9%	半年間	+0.8%		[個別的要因] 個別的要因の変動は特に認められない。											

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社小林エステイト, 西宮（県）, 5-8, 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, 29,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 335,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 30年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 30年 7月 3日, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 260,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 30年 6月 20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 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（平成 30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. Values include 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, 24,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 319,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 250,000 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 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, (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（平成 30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, 印. Values include 西宮(県) 5-10, 兵庫県 兵庫第2分科会, 小杉不動産鑑定士事務所, 小杉正樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 723,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 324,000 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30年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 260,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10) covering location, area, usage, market characteristics, and price adjustments. Includes details like '西宮市薬師町250番1外' and '沿道施設用地'.