

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (51,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (190,000 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 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 150,000 円/㎡.

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, comparison methods, market characteristics, and price adjustments. Includes sub-tables for (8) and (9) regarding price standards and (10) regarding price fluctuations.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡田不動産鑑定
西宮（県） - 2	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 岡田 文 印

鑑定評価額	42,100,000 円	1㎡当たりの価格	123,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 31年 1月]	99,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 18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	西宮市柏堂西町1番128 「柏堂西町7-11」				②地積 (㎡)	342	⑨法令上の規制等	1低専 (40,100) (その他) 風致地区 土砂災害警戒区域								
	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 50m、西 50m、南 50m、北 50m				②標準的使用	戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0m、奥行 約 20.0m、規模 340㎡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								
	④地域的要因の将来予測	中規模一般住宅が整然と並ぶ眺望のある閑静な住宅地域であり、今後とも同様の住環境を維持するものと予測する。利便性に劣る山手地域は需要が弱く、地価はやや弱含み。				交通施設	阪急甲陽園駅 北西方 2.6km	法令規制	1低専(40,100) 風致地区 土砂災害警戒区域								
(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		123,000 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街地西部で、阪急甲陽線沿線の住宅地域。需要者の中心は、都市部の事業所に通う西宮市及び周辺市の居住者であり、大阪方面からの転入者も見られる。海岸線より遠い六甲山麓台地に開発された閑静な住宅地域で、眺望があるが、駅距離等の利便性に劣り、標高や勾配等の地勢もマイナス要因となって、地価はやや弱含み。需要の中心は土地建物総額で5000万円前後。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域等は戸建住宅が主で、経済的に賃貸事業が成り立つ地域でない。また、法令上の規制等により市場性のある賃貸共同住宅の想定が困難であるため、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域で、主たる需要者は近隣の取引相場を指標に意思決定するのが通常である。よって、信頼性のある取引事例から求めた比準価格を採用し、規準価格、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 - 55	②時点修正	[99.5] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [72.3]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	124,000	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 0.0 交通 -1.0 環境 -27.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	91,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	西宮（県） - 23	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [163.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	123,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +5.0 環境 +56.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	208,000 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格 124,000 円/㎡		③価格変動要因		[一般的要因] 人口は微増から横ばい。土地取引件数はほぼ横ばい。徒歩圏の需要は強いが、山手地域は弱い。								
	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] 富裕層の需要は駅徒歩圏が強いが、利便性に劣る山手地域の一部では需要が弱く、横ばいや下落する地域が見られる。								
②変動率		年間	-0.8%	半年間	%	[個別的要因] 北西道路で選好性は普通。個別的要因に変動はない。											

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes details for 西宮 (県) and 兵庫 県.

Table with 4 columns: 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

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) 倍率.

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.

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） -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	102,000,000 円	1㎡当たりの価格	456,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	360,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 19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	西宮市甲風園2丁目172番「甲風園2-12-21」				②地積 (㎡)	224	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 (50,100) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 40m、南 50m、北 50m				②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 18.0m、規模 220㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性		特記 特にない			
	④地域的特性	特記事項	街路	基準方位 北、6m市道	交通施設	阪急西宮北口駅 北 620m	法令規制	対象基準地と同じ			
(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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	456,000 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を中心に阪神間の阪急沿線にかかる高級住宅地域の圏域。需要者は阪神間の富裕層を中心とする。関西での「住みたいまちランキング」では1位となる「西宮北口」を最寄駅とし、利便性のみならず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、1億円を超えるものも多い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中高級住宅を中心とする戸建住宅地域であり、自用目的の取引が中心で収益性よりも居住の快適性が選好されること、戸建賃貸住宅が存在したとしても、転勤等の特殊な事情に基づくものが中心であり、経済的に賃貸事業が成り立つ地域でないため、収益還元法の適用を断念した。従って、実証的な比準価格を標準に、指定基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 円/㎡	[] / 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
	西宮（県） - 17										
(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	443,000 円/㎡		③価格変動要因						
	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	-		[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。						
	公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 +2.9%	半年間	%	[地域要因] 西宮北口駅を最寄駅とする高級住宅地で、人気は高く堅調な需要から上昇傾向が続いている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes address: 西宮（県） -5 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 (48,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (170,000 円/㎡), 210,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 2日), (6) 路線価又は倍率 (170,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 19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 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (No special factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method used), (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 price adjustment), (8) 公示価格 (Public price table), (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).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アクセス鑑定 神戸支所
西宮（県） - 6	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 山本 考一 印

鑑定評価額	31,400,000 円	1㎡当たりの価格	249,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	200,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 19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	西宮市神垣町50番7「神垣町2-22」				②地積 (㎡)	126	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)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 20 m、北 10 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 13.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北 6.5 m市道	交通施設	阪急西宮北口 北西 1.7km	法令規制	1 中専 (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	249,000 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、阪急神戸線・甲陽線・今津線及びJR東海道本線沿線の住宅地域で、概ね西宮市の圏域である。需要者は、西宮市居住者が多くを占めるほか、阪神間の近隣市域からの流入も見られる。最寄駅からやや距離があるが平坦で、利便施設等も周辺に多く見られる。居住環境・利便性とも概ね良好であり、住宅地需要は底堅く、地価はやや上昇傾向。土地は3000万円程度、新築建売住宅で5000万円前後が需要の中心価格帯となっている。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸マンション・ハイツ等も見られるが、自用目的の取引が中心である。また対象基準地は画地規模が小さいこと等から経済合理的な賃貸住宅の建築は困難であるため、収益還元法の適用は断念した。よって、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえたうえで、信頼性・規範性の認められ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とおり決定した。																
(8) 公示価格としての規準価格	①代表標準地 標準地番号	西宮 - 2	②時点修正	[100.4] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [110.0]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	250,000	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 -1.0 交通 +1.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	266,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	西宮（県） - 17	②時点修正	[102.2] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [132.8]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	248,000	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 +2.0 交通 +5.0 環境 +24.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	313,000 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 247,000 円/㎡		③変動状況	[一般的な要因] 西宮市は居住環境・利便性とも良好、人口推移は安定的で、需要は底堅い。地価は強含みだが、横ばいや、下落している地域も見られる。												
	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	<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] 中小規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に特段の変動はないが、周辺では徐々に建売住宅等が増加している。												
②変動率	年間	+0.8 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。												

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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, 122,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 303,000 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) 倍率. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 6月 25日, 正常価格, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 245,000 円/㎡.

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.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） -8 兵庫県 兵庫県第2分科会 氏名 不動産鑑定士 上原卓志 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 38,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 198,000 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) 倍率

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, (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) 規格外の標準地, (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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (65,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (178,000 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) 倍率.

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, (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 元年地価調査）

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. Includes address: 西宮（県） -10 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 廣嶋 琢也 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (33,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (218,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 4日), (6) 路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (175,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 25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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring 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 Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Specified 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, etc.)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes details for 西宮 (県) and 兵庫 県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (95,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (363,000 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) 倍率.

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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡田不動産鑑定
西宮（県） -12	兵庫県	兵庫第2	氏名	不動産鑑定士 岡田 忠純 印

鑑定評価額	35,800,000 円	1㎡当たりの価格	269,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 31年 1月]	210,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 18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	西宮市門戸岡田町37番3 「門戸岡田町11-37」				②地積 (㎡)	133	⑨法令上の規制等	1低専 (40,100) (その他) 風致地区										
	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 20m、南 20m、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 8.0m、奥行 約 16.0m、規模 130㎡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 4.5m市道	交通施設	阪急門戸厄神駅 北西方 550m	法令規制	1低専(40,100) 風致地区										
	⑤地域要因の将来予測	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。地価はやや上昇傾向である。																	
(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 +2.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 269,000 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	同一需給圏は阪急今津線及び阪急神戸本線を中心とする西宮市中東部で、小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。需要者の中心は、周辺あるいは沿線の事業所に通う西宮市や周辺市の居住者だが、県外からの需要も認められる。周辺は六甲山麓に門戸厄神東光寺や神戸女学院など緑豊かな施設があり、街路はスッキリしないものの、良好な住環境が評価され、需要は堅調。新築戸建住宅は5,000万円前後が必要の中心価格帯となっている。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸マンション等も見られるが、地積が小さく、経済合理性に見合った賃貸経営が可能となる建物の建設が困難であると判断されるため、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域で、主たる需要者は近隣の取引相場を指標に意思決定するのが通常である。よって、信頼性のある取引事例から求めた比準価格を採用して、規準価格、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	西宮 -60	②時点修正	[101.3] 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [108.1]	⑤個別的要因の比較	[102.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	269,000	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
	公示価格	284,000 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	[102.6] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [121.4]	⑤個別的要因の比較	[102.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	270,000	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
	前年指定基準地の価格	313,000 円/㎡																	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	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 264,000 円/㎡		③価格変動要因		[一般的要因] 人口は微増から横ばい傾向。ガーデンズ別館・ゲート館、エビスタ西宮増床、Corowa甲子園などが開業。												
	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/㎡				[地域要因] 駅徒歩圏は県外からの需要も見込み、地価は上昇傾向が続いている。 [個別的要因] 南東道路で選好性は優るが、競争力に変動はない。												
	②変動率	年間 +1.9%	半年間 %																

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 御影不動産鑑定. Values include 西宮（県）, 兵庫県, 兵庫県第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 米虫 淳子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 76,000,000 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, (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 31年 1月], 265,000 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 元年地価調査）

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, 77,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 297,000 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31年1月]路線価又は倍率, 235,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (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), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地 (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 prices).

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
西宮（県） -15	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 布谷嘉浩 印

鑑定評価額	9,330,000 円	1㎡当たりの価格	43,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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	西宮市山口町上山口2丁目198番「山口町上山口2-19-8」				②地積 (㎡)	213	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 100) (その他) 地区計画等			
	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 L S 2	中規模一般住宅を中心に、共同住宅も見られる住宅地域	北東6m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄田尾寺 2.5km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 50m、南 30m、北 40m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、6m市道	交通施設	神戸電鉄田尾寺駅 南東 2.5km	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅を中心に、共同住宅も見られる郊外の住宅地域で概ね成熟しており、今後も現状を維持するものと予測する。都心回帰の動きから需要はやや弱く、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	43,800 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	同一需給圏は西宮市郊外及び周辺の神戸市北区や宝塚市等であるが、西宮市郊外西部の開発された住宅団地が中心となる。需要者は地元へ地縁を有する者がほとんどであるが、他所からの転入も見られ、手頃な価格の戸建住宅を求める一次取得者が多い。周辺にはいくつも大規模住宅団地が存するため供給圧力が強く、生活利便性が劣る上、都心回帰傾向も相俟って需要は弱含みである。土地は1千万円前後、中古住宅は2千万円台後半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	近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域であり、市場においては自己居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。また、対象基準地の最有効使用は戸建住宅地と判断されるが、戸建貸家では経済合理的な賃貸住宅の経営が困難であるため収益還元法は適用できなかった。よって、比準価格を採用し、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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	西宮 -79		[99.5] 100	100 [103.0]	100 [93.0]	[100] 100	43,600					
(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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +3.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	
	西宮（県） -24	[100] 100	100 [103.0]	100 [108.2]	[100] 100	44,000						
(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 44,000円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 西宮市の住宅地の地価は、市街地では総じて上昇傾向が見られるが、郊外では供給過剰と需要の減退により下落傾向が継続している。 [地域要因] 大規模な住宅団地で供給は多いが利便性が劣るため需要は弱く、地価はやや下落傾向が続いている。 [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 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡									
	②変動率	年間 -0.5%	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	熊谷不動産鑑定士事務所
西宮（県） -16	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 熊谷有剛 印

鑑定評価額	48,800,000 円	1㎡当たりの価格	321,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	250,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 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	西宮市甲東園2丁目44番2「甲東園2-4-8」				②地積 (㎡)	152	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 150) (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 40 m、西 40 m、南 20 m、北 30 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 8.5 m、奥行 約 18.0 m、規模 150 ㎡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 4.5 m市道	交通施設	阪急甲東園駅 北東 510m	法令規制	1 中専 (60, 150)		
(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	321,000 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、阪急今津線沿線の住宅地域で、概ね西宮市内の圏域である。想定される主な需要者は、西宮市の居住者を中心に、阪神間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。市場の中心価格帯は、土地は中規模の住宅用地で4,000万円～5,000万円程度、小規模な新築戸建住宅で5,000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自己使用の戸建住宅を中心とする地域であり、また画地規模や形状等から経済合理的な賃貸住宅の経営が困難であるため、収益還元法の適用を断念した。一方、取引事例比較法は、豊富に収集した取引事例の内、対象基準地と代替競争関係にある複数の事例を採用、試算しており、その信頼性は高い。従って、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格を以て鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 西宮 -12	公示価格 316,000 円/㎡	[101.6] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100	321,000				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	[] / 100	[] / 100				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 313,000 円/㎡		③ 価格変動要因						
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 西宮 -12 公示価格 316,000 円/㎡						
	②変動率	年間 +2.6%	半年間 +1.6%	[一般的要因] 西宮市の人口は微増傾向にあり、高齢化率は県全体より低い。南部市街地と北部郊外との二極化が一層進んでいる。 [地域要因] 比較的良好な居住環境と利便性を有する地域であり、地価は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。							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） -17	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	77,100,000 円	1㎡当たりの価格	320,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 31年 1月]	250,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 19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	西宮市大畑町58番3 「大畑町4-10」				②地積 (㎡)	241	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) (その他) 地区計画等		
	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					
	1:1.2	住宅 L S 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	北8m市道	水道 ガス 下水	阪急西宮北口 800m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 60 m、南 20 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 15.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 240 ㎡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、 8 m市道	交通施設	阪急西宮北口駅 北西 800m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅と共同住宅が併存する人気の住宅地域で、地域要因に大きな変化はなく現況を維持した推移と見られる。地価動向は需給バランスからやや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	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	320,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	238,000 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の阪急神戸線沿線の中規模住宅地域である。需要者属性は阪神間東部の居住者が大半を占めるが、近年西宮北口周辺の住宅地人気が高まっており他府県からの転入者も増加している。周辺地域を含め宅地需要は高まっており、一定規模以上の土地は分譲マンション化している。条件の良い宅地の供給数が少なく、地価は上昇が続いている。中心となる価格帯は、標準的画地規模で7～8千万円程度である。										
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	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) 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 円/㎡	[] / 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標準価格等	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] 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。					
	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 - 19 公示価格 315,000 円/㎡			[地域要因] 西宮北口周辺では戸建住宅、マンションとも人気は上昇傾向にあり、一定規模以上の土地はマンション開発されている。					
	②変動率		年間 +2.2 %	半年間 +1.6 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 御影不動産鑑定. Values include 西宮（県）, 兵庫県, 兵庫県第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 米虫 淳子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 35,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 220,000 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31年1月] 175,000 円/㎡, 正常価格, 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8日 提出
西宮（県） - 19 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） - 19	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	80,900,000 円	1㎡当たりの価格	321,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	255,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 21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	西宮市田代町1 2 2番2 「田代町1 1 - 2 3」				②地積 (㎡)	252	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						
	1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅、中低層共同住宅が混在する住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	阪急西宮北口 500m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 35 m、南 35 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 12.5 m、奥行 約 20.0 m、規模 250 ㎡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、6 m市道	交通施設	阪急西宮北口駅 東方 500m	法令規制	1 住居 (60, 200)			
⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅のほかマンション等が見られる住宅地域で、現状のまま推移するものと予測する。西宮北口駅への利便性を反映して、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 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	321,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	213,000 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	同一需給圏は阪急神戸線、同今津線及びJR東海道本線沿線で、概ね西宮市の圏域である。需要者の中心は、西宮市のほか阪神間の居住者が大半を占め、分譲可能な規模では分譲業者の需要もある。市内でも選好性の高い西宮北口駅が最寄駅であるため需要は底堅い。対象地と同程度の土地は8,000万円程度、新築建売住宅は5,000~6,000万円程度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	比準価格については、阪急西宮北口駅並びにJR甲子園口駅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ではなく、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、収益価格を参考として、代表標準地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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	西宮 - 19	[101.6] 100	100 [100]	100 [102.9]	[103.0] 100	320,000		交通	0.0	交通	-3.0	
(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	環境	0.0	環境	+4.0	
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	0.0	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 <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。 [地域要因] 利便性の高い阪急西宮北口駅が最寄駅であり、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 313,000 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	-										
② 変動率	年間 +2.6 %	半年間	%									

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） -20	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川大輔 印

鑑定評価額	72,800,000 円	1㎡当たりの価格	416,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	320,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24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	西宮市羽衣町103番6外 「羽衣町1-15」				②地積 (㎡)	175	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			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 20 m、南 30 m、北 30 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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 台形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北 6.1 m市道	交通施設	阪急夙川駅 南西 350m	法令規制	対象基準地と同じ
(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 二方路 +1.0 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	416,000 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線、甲陽線沿線の中品等以上の住宅地のうち概ね西宮市、芦屋市を中心とする圏域である。需要者の中心は主に阪神間の上中流階層である。当圏域は従来より人気が高く供給は寡少な地域のため、地価が値下がりしにくい状況が形成されており、地価は上昇傾向にある。なお、取引規模や価格帯がまちまちであり、需要の中心となる典型的な取引価格帯を把握することは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の周辺では一般住宅のほか、賃貸マンション等の収益物件も散見されるが、総じて自用目的での取引が中心である。対象基準地の地積、間口と奥行の関係等から、採算性の見込める賃貸住宅の建築は困難と考えられ、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。よって、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とし、対象基準地の前年標準価格等からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格を	① <input type="checkbox"/> 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	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
	標準地番号	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(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	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				
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 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。				
	前年標準価格 404,000 円/㎡				[地域要因] 特筆すべき要因変化はない。				
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 特になし。				
	標準地番号	西宮 - 31							
	公示価格	409,000 円/㎡							
	②変動率	年間 +3.0 %	半年間 +1.7 %						

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
西宮（県） - 21	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 布谷嘉浩 印

鑑定評価額	391,000,000 円	1㎡当たりの価格	380,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	300,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 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	西宮市二見町7番1 「二見町13-31」				②地積 (㎡)	1,028	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)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 40m、北 40m			②標準的使用	中層共同住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m市道	交通施設	J R 甲子園口駅 北西 400m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域で、当面は現状を維持して推移するものと予測する。マンション用地の需要は根強く、地価は当面上昇傾向が続くと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地					(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	390,000 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	343,000 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、阪神間で最寄駅まで徒歩圏内の住宅地域全般と判定した。需要者の中心は、中堅若しくは大手のマンションデベロッパーと考えられる。市内において開発業者の用地取得意欲は強く、近隣地域は居住環境及び利便性が良好でマンションの需要が強いため、開発素地の需要も多い。開発素地は画地規模により総額にはばらつきがあり、市場の中心となる価格帯を一樣に指摘することは困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産周辺における画地は、マンション用地として取引されることが中心である。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る。開発法による価格は、マンションデベロッパーの投資採算性に着目して求めた価格であり、本件のような画地では説得力を有するが、想定要素が多いことは否めない。したがって、比準価格を標準とし、開発法による価格を比較考量し、同一地点の公示価格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 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 西宮 - 45	公示価格 376,000 円/㎡	[101.1] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100		380,000	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
(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
	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	
(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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 西宮市の住宅地の地価は、市街地では総じて上昇傾向が見られるが、郊外では供給過剰と需要の減退により下落傾向が継続している。										
	前年標準価格 371,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特別な変動は認められないが、マンション用地の需要は依然として高く、地価は上昇傾向が続いている。										
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 □ 標準地		標準地番号 西宮 - 45		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
② 変動率		年間 +2.4%	半年間 +1.1%											

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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）	-22	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	14,100,000 円	1㎡当たりの価格	220,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 31年 1月]	175,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 19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	西宮市東鳴尾町1丁目78番7 「東鳴尾町1-8-21」				②地積 (㎡)	64	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			
	1:2	住宅 W2	小規模一般住宅に共同住宅が介在する住宅地域	南西8m市道	水道 ガス 下水	阪神東鳴尾 200m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 40 m、南 30 m、北 40 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 11.0 m、規模 70 ㎡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、8 m市道	交通施設	阪神東鳴尾駅 西 200m	法令規制	1住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅と共同住宅が併存する住宅地域であり、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。地価動向は従来の横這い基調から下値模索へ変化しつつある。							
(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	220,000 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	同一需給圏は概ね西宮市内の阪神本線・阪神武庫川線沿線の住宅地域である。需要者の中心は主に阪神間居住者であり、他市からの転入も若干見受けられる。小規模住宅と共同住宅等が併存しており住環境は西宮市にあっては庶民性の強いものとなっているが、最寄駅への接近性に優れており需給バランスから地価は横這い乃至若干の回復基調にある。中心価格帯としては、小規模建売住宅で3,500万円程度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	近隣地域は小規模一般住宅を中心に共同住宅が併存する。取引は自用目的が殆どを占め、標準地の如き小規模画地の場合、経済合理性に見合った共同住宅等の建設は困難であり、戸建の貸家では収益採算が合わないため、収益還元法の適用を断念した。従って、実証的な比準価格を標準に、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) 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 円/㎡	[] / 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		③価格変動要因	[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 219,000 円/㎡			[地域要因] 国道43号以南の住宅地であるが臨港線沿いに大型商業施設等の進出もあり、利便性が向上している。					
	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 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 西宮 - 85 公示価格 219,000 円/㎡			[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 +0.5 %						

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社アクセス鑑定 神戸支所. Includes address: 西宮（県） -23 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 山本 考一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 67,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 208,000 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) 倍率, (8) 165,000 円/㎡

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) 対標準地等の前年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of location, market conditions, and valuation methods.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡田不動産鑑定
西宮（県） - 24	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 岡田 文 印

鑑定評価額	8,970,000 円	1㎡当たりの価格	49,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 18日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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	西宮市名塩南台1丁目12番4				②地積 (㎡)	183	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	J R 西宮名塩 1.4km	(その他) 地区計画等 土砂災害警戒区域							
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 40m、南 80m、北 60m		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 14.0m、規模 180㎡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 7m市道	交通施設	J R 西宮名塩駅 南西方 1.4km	法令規制	1低専 (50,100) 地区計画等 土砂災害警戒区域			
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、今後とも同様の住環境を維持するものと予測する。北部郊外の住宅は需要が低迷しているが、地価動向は下げ止まり傾向。													
(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	49,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因										
	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北部郊外で、J R 福知山線沿線の住宅地域。需要者の中心は、都市部や周辺市の事業所に通う西宮市及び周辺市の居住者であり、他所からの転入者も見られる。昭和60年代に個人施行による区画整理事業によって開発された区画整然とした住宅団地であるが、最寄駅からの距離や利便施設の乏しきで需要は低調も、下げ止まり傾向。取引の中心は土地のみか築古の土地建物総額で1000万円前後、築浅は2000万円前後。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域等は戸建住宅が主で、貸家は転勤等の特殊な事情に基づくもので、経済的に賃貸事業が成り立つ地域でないため、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域で、主たる需要者は近隣の取引相場を指標に意思決定するのが通常である。よって、信頼性のある取引事例から求めた比準価格を採用し、公示価格からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	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 - 76	公示価格 49,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [103.0]	100 [100]	[103.0 / 100]	49,000	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 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	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	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 49,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 人口は微増から横ばい。土地取引件数はほぼ横ばい。西宮市郊外は売り物件が多く需要は低迷も一部で下げ止まり。									
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>			[地域要因] 道路交通の要衝である国道176号線では、国の直轄事業により、拡幅（4車線化）及び線形改良整備が進捗中である。									
	標準地番号 西宮 - 76		公示価格 49,000 円/㎡			[個別的要因] 南道路で選好性は優る。個別的要因に変動はない。									
②変動率		年間 0.0%	半年間 0.0%												

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 岡田不動産鑑定. Includes sub-rows for 西宮（県）, 兵庫県, 兵庫第2, 氏名, 不動産鑑定士 岡田 忠純 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 41,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 241,000 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 31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 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.