

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, 39,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 285,000 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) 225,000 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) 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.

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） - 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

鑑定評価額	43,400,000 円	1㎡当たりの価格	350,000 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	275,000 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	西宮市久出ヶ谷町31番2 「久出ヶ谷町4-24」				②地積 (㎡)	124	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													
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	北5m市道	水道 ガス 下水	阪急夙川 600m													
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 70 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 8.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 160 ㎡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 5 m市道	交通施設	阪急夙川駅 北西 600m	法令規制	1低専(40,100) 風致地区										
	⑤地域要因の将来予測	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。																	
(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	350,000 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。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。																		
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	西宮 - 52	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 [93.1]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	352,000	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 -1.0 交通 -3.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	328,000 円/㎡																	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	西宮（県） - 20	②時点修正	[103.0] 100	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	100 [116.8]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	349,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +3.0 環境 +8.0 行政 +4.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	404,000 円/㎡																	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		339,000 円/㎡		③価格形成要因		[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。								
	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		-		[地域要因]		特筆すべき要因変化はない。								
	公示価格		円/㎡		-		-		[個別的要因]		個別的要因の変動は特にない。								
②変動率		年間	+3.2 %	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, 小杉不動産鑑定士事務所. Includes details for 西宮（県） and 兵庫第2分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (27,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (280,000 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 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-tables for (8) 公示価格 and (9) 指定基準地.

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） -29 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 (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 (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 (130,000 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 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential 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 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 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price 195,000), (9) 指定基準地 (Specified standard land 208,000), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review)

鑑定評価書（令和 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） -30 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, 19,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 238,000 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 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) 規格外の価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8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	39,500,000 円	1㎡当たりの価格	306,000 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]	240,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1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161番2 「甲子園七番町18-16」				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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 70m、南 25m、北 15m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.5m、奥行 約 13.5m、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、60m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		
(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	306,000 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。40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) 規格外の価格	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	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号 西宮 - 3					307,000		交通 0.0	環境 +22.0	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	地域要因	街路 +2.0
	西宮（県） - 11					307,000		交通 0.0	環境 +22.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等からの検討	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] 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 297,000 円/㎡			[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			[個別的要因] 個別的要因に変動は無い。							
標準地番号 -		② 変動率		年間 +3.0%	半年間 %						
公示価格 359,000 円/㎡		[101.1] / 100	100 / [100]	100 / [119.5]	[101.0] / 100						
前年指定基準地の価格 356,000 円/㎡		[102.0] / 100	100 / [100]	100 / [119.5]	[101.0] / 100						

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） - 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	74,400,000 円	1㎡当たりの価格	282,000 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] 路線価又は倍率	225,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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 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	1 中専 (60, 200) (その他)										
(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 16.0 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	基準方位 北、6m市道	交通施設	阪神香櫨園 南 550m	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 0.0											
(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	174,000 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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	西宮 - 51	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 / [100]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	282,000	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
	公示価格	281,000 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	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/㎡															
(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	280,000 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 - 51			[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。										
		公示価格	281,000 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
②変動率		年間	+0.7%	半年間	+0.4%												

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 (64,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (280,000 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.

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, 10,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 54,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成31年1月] 路線価又は倍率, (8) 44,000 円/㎡, (9) 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, (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.

Table with 5 columns: (1) 近隣地域, (2) ①範囲, (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.

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.

Table with 2 columns: (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.

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 (continued).

Table with 8 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 8 columns: (9) 指定基準地からの検討 (continued).

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (11) 変動状況.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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, 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

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, market conditions, and price determination factors.

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） -37	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	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	37,400 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]	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	路線価又は倍率		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	西宮市山口町下山口3丁目439番「山口町下山口3-7-7」				②地積 (㎡)	277	⑨法令上の規制等	2 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 40 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 15.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 270 ㎡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 5 m市道	交通	神戸電鉄田尾寺駅 南東方 1.4km	法令	2 中専 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	古くからの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。地価はやや下落傾向である。												
(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 +3.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		37,400 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、JR福知山線沿線及び神戸電鉄沿線の住宅地域。需要者の中心は、地縁があり、周辺あるい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る。古くからの一般住宅を中心とする既存の集落であるが、西宮北ICに近いところでは事業所等もみられる。利便性に劣る集落の住宅地域では、地縁者以外の需要は弱く、地価は弱含み。中古の戸建住宅は2,000万前後、新築の戸建住宅は2,500万までが需要の中心価格帯。													
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自己使用の戸建住宅が建ち並ぶ郊外の既成住宅地域で、賃貸市場が未成熟であることから、収益価格は試算しない。居住の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鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、規準価格、指定基準地とは概ね均衡を得ていると判断した。													
(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
	西宮 -90		[98.5] / 100	100 / [100]	100 / [89.3]	[103.0] / 100	37,500	街路	0.0	交通	-2.0	環境	-8.0	
(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	+2.0	
	西宮（県） -24	[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [131.5]	[103.0] / 100	37,300	交通	0.0	交通	+1.0	環境	+33.0		
(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 価格変動要因		[一般的要因] 人口は微増から横ばい傾向。西宮北有料道路の無料化により、市街地からの流入が期待されるも、住宅需要への影響見られず。									
	■継続 □新規		前年標準価格 38,000 円/㎡		[地域要因] 郊外は、都心回帰の動きから需要の低迷が続いており、旧集落地域では下落が継続。									
	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		[個別的要因] 南道路で選好性は優るが、競争力に変動はない。									
標準地番号		-		公示価格		円/㎡								
②変動率		年間	-1.6 %	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, 熊谷不動産鑑定士事務所. Includes address: 西宮（県） -38 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 熊谷有剛 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (77,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (260,000 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) 路線価又は倍率, (7) 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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8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	39,600,000 円	1㎡当たりの価格	246,000 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]	195,000 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		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	西宮市石在町60番2外「石在町14-11」				②地積 (㎡)	161	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					
	1:2	住宅LS2	一般普通住宅が多い住宅地域	東6m市道	水道 ガス 下水	阪神西宮750m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 30m、南 45m、北 30m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、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	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	246,000 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	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しえた。一方、当該基準地は画地規模が十全でなく、経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅を建築することが困難であるため収益還元法の適用を断念した。周辺の住宅地域の事例を採用する等規範性の高い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、代表標準地から規準した価格とも均衡している。										
(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
	標準地番号 西宮 - 51	[100.4] 100	100 [100]	100 [116.0]	[101.0] 100	246,000		交通 0.0	環境 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	地域要因	街路 0.0
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100			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。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 243,000 円/㎡			[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。							
	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] 個別的要因の変動はない。							
	② 変動率	年間 +1.2%	半年間 %								

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	熊谷不動産鑑定士事務所
西宮（県） -40	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	22,100,000 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 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	210,000 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	西宮市中島町132番3 「中島町12-7」				②地積 (㎡)	82	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 20m、西 20m、南 70m、北 20m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0m、奥行 約 12.0m、規模 85㎡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 6.2m市道		
	④地域的要因の将来予測	当該地域は一般住宅に共同住宅等も見られる地域で、周辺には工場等が散見されるが、住宅地化が進んでいくものと予測する。利便性が良好で人気の西宮北口駅勢圏にあって、地価は上昇傾向での推移が予測される。				交通施設	阪急西宮北口駅 南東 1.1km	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 0.0					
(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、JR東海道本線・阪急神戸本線沿線の住宅地域で、概ね西宮市東部の圏域である。想定される主な需要者は、西宮市居住者のほか広く阪神間からの転入も見られる。阪急西宮北口駅勢圏の住宅地域は、利便性が高いこと等から人気があり、地価も依然上昇傾向で推移している。市場の中心価格帯は、土地で2,000万円台、新築戸建住宅で4,000万円台となっている。										
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域には賃貸共同住宅も見られるが、対象基準地の敷地面積は小さく、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るため、収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は、対象基準地と代替競争関係にある5事例を採用し試算しており、客観的かつ実証的價格を得た。従って、標準地等との検討を踏まえ、比準価格を以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	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 +3.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	西宮 -47	[101.7] 100	100 [103.0]	100 [110.2]	[100] 100	269,000					
(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 +2.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	西宮（県） -17	[102.2] 100	100 [100]	100 [118.6]	[100] 100	270,000					
(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。							
	前年標準価格	263,000 円/㎡		[地域要因] 人気の西宮北口駅勢圏にあって、生活利便性の良好な地域である。需要は堅調、地価は上昇傾向で推移している。							
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		代表標準地 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	+2.3%	半年間	%							

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
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 印

鑑定評価額	95,300,000 円	1㎡当たりの価格	465,000 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]	370,000 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	西宮市南越木岩町85番外 「南越木岩町10-3」				②地積 (㎡)	205	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, 200) 準防 (その他) (90, 200)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 20m、南 30m、北 30m				②標準的使用	2～3階建店舗兼事務所地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 20.0m、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	1.8m市道	交通施設	阪急苦楽園口駅 西 120m	法令規制	近商 (90, 200) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	富裕層が多く居住する高級住宅地域を背後に擁する駅前商業地域である。不動産投資ブームはやや減退傾向にあるが、ブランド力のある商業地域であるため、当面、地価は上昇傾向を示すものと予測する。															
(3) 最有効使用の判定	3階建店舗兼事務所地					(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	481,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	378,000 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阪神間の駅近の近隣商業地域等である。需要者は地元事業者の他、全国展開を図る事業者等である。インバウンド消費拡大の影響は見受けられず、一般的に賃貸需要は強くないが、近年、低金利や相続税対策を背景とする不動産投資ブームにより優良な投資物件への購入需要が拡大し、さらにブランド力のある背後住宅地域の地価上昇の影響も受けて、近隣地域の商業地価は上昇傾向にある。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	基準地は駅近の近隣商業地域に所在するが、その価格形成には商業地固有の要因と投資物件に対する購入需要等の動向が複合的に影響を及ぼしている。収益価格は商業地固有の要因に符合する価格であるが、賃貸需要が一般的にやや低迷している上に、当該要因の以外の前記要因の収益価格への反映は困難である。したがって比準価格と比較して低位となったものと考え、以上により、比準価格をより重視して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	西宮 5-8	② 時点修正	[101.8] 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/㎡)	465,000	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
	公示価格	457,000 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	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/㎡															
(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 価格形成要因の	[一般的な要因] 相続税対策・マイナス金利の影響等による不動産投資ブームの発生により、西宮市内の商業地に対する需要が強い状態である。											
	前年標準価格	449,000 円/㎡					[地域要因]	一般的要因は若干減退傾向にあるが、ブランド力のある背後住宅地の地価動向の影響を受けて、地価は依然として上昇傾向にある。									
	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 5-8		公示価格	457,000 円/㎡	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。								
② 変動率	年間	+3.6%	半年間	+1.8%													

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） 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	45,400,000 円	1㎡当たりの価格	540,000 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]	400,000 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		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	西宮市羽衣町167番「羽衣町8-10」				②地積 (㎡)	84	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	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) (100,300)				
	台形 1:1.5	店舗 RC4F1B	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 20m、西 0m、南 20m、北 0m				②標準的使用	中層店舗兼事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.5m、奥行 約 12.0m、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	2.2m市道	交通施設	阪急夙川 南方 70m	法令規制	近商(100,300) 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			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	560,000 円/㎡				角地	+4.0			
	収益還元法	収益価格	472,000 円/㎡					0.0	0.0		
	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おいて、同一需給圏は、西宮市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上昇傾向と相俟って消費も堅調で、地価は強含みで推移している。規模や位置などの画地条件等により価格水準が異なるため、市場での需要の中心となる価格帯の把握が困難である。										
(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、代表標準地価格にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <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 -1.0
	西宮 5-8	[101.8]	100	100	[104.0]	541,000		交通 0.0	交通 -4.0		
	公示価格	100	[100]	[89.4]	100		環境 0.0	環境 -2.0			
	457,000 円/㎡						画地 0.0	行政 -4.0			
							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	地域要因	街路
	-							交通	交通		
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		環境	環境			
	円/㎡	100	[]	[]	100		画地	行政			
							行政	その他			
							その他				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因] 西宮市の商業地域は、消費動向に不透明感はあるものの、総じて、強含みである。							
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規			[地域要因] 山手幹線沿いの夙川駅前に位置しており、売物件の稀少性等を反映して需要は根強い。							
	前年標準価格 519,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因の変動はない。							
	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										
	<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 +4.0%	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, かもめの不動産鑑定株式会社. Includes details for 西宮（県） 5-3 兵庫 第2分科会 氏名 不動産鑑定士 谷諒 岳史 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (55,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (368,000 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) 290,000 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 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	28,000,000 円	1㎡当たりの価格	350,000 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]	270,000 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(90,300)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 30m、南 10m、北 30m				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 8.0m、奥行 約 10.0m、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	10m県道	交通施設	JR甲子園口駅 南西 250m	法令規制	近商(80,300) 準防 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思考される。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 360,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格 287,000 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標準に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	(円/㎡)		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			
(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） 5-1	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	(円/㎡)		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			
(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		③ 価格変動要因		[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。									
	前年標準価格 337,000 円/㎡		[] / []		[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。									
	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		[] / []		[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 +3.9%	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, 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, 47,700,000 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 31年 1月] 路線価又は倍率, 255,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 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） 5-6, 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, 1,680,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 925,000 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, 650,000 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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, 株式会社アクセス鑑定 神戸支所. Includes address: 西宮（県） 5-7 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 (108,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (394,000 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 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, 氏名, 不動産鑑定士 長谷川大輔, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 30,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 347,000 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, 倍率種別, 270,000 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) 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

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
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

鑑定評価額	25,200,000 円	1㎡当たりの価格	332,000 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]	260,000 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	西宮市城ヶ堀町27番6 「城ヶ堀町6-12」				②地積 (㎡)	76	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 (90,300)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 0m、南 20m、北 30m			②標準的使用	中低層の店舗兼住宅ないし店舗兼共同住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0 m、奥行 約 12.5 m、規模 75 ㎡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	2.2m 国道							
	④地域的要因の将来予測	小規模店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域であり、今後とも現状のまま推移するものと予測する。商況は力強さは無いものの、周辺住宅地の地価水準等の影響も受け、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	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	349,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	235,000 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周辺市の幹線道路沿いの商業地域及び概ね近隣型の商業地域である。需要者の中心は、同一需給圏に地縁性をもつ事業者等である。幹線道路沿いの商業地については比較的規模の大きい画地に需要が集中する傾向にあるが、近隣商業地域的性格を有する地域では規模が小さい画地にも一定の需要が認められる。なお、商業地については、物件による個性が強く、また取引が少ないため、取引の中心となる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	対象地に対して予想される需要者は、収益目的のための投資家よりも、主として自用物件として取得する事業者が中心で、これら需要者は、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。よって本件においては、規範性のある比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、更に指定基準地等との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	西宮 5-13	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 [118.7]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	332,000	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 +4.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	386,000 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	[103.1] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [118.7]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	332,000	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 +4.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	382,000 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 319,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 需要が堅調な背後住宅地価格の下支え効果やテナント需要が比較的好調な地域もある等、市内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] 商況に力強さはないが、周辺住宅地の地価水準や地価動向等の影響を受け、地価はやや強含みで推移している。											
②変動率	年間	+4.1%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因の変動はない。												

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, 小杉不動産鑑定士事務所. Includes address: 西宮（県） 5-10 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 732,000,000 円, 1㎡当たりの価格 328,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率, (8) 倍率種別, (9) 260,000 円/㎡

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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等