

鑑定評価書（平成 29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) 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

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等. Includes details for 西宮市苦楽園一番町 3 2 番 1 3.

Table with 5 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測.

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.

(6) 市場の特性: 同一需給圏は西宮市及びその周辺の住宅地域であるが、阪急甲陽線沿線に広がる西宮市市街地西部の住宅地域が中心となる。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、市場においては自己居住用不動産の取引が中心となるため比準価格の規範性は高い。

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした. Includes 代表標準地, 標準地, 公示価格, and various adjustment factors.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Includes 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, and various adjustment factors.

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

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 長谷川不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額 42,800,000 円 and 1㎡当たりの価格 125,000 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 29 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 100,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (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.

Table (8) 公示価格: Comparison of standard price (93,000 円/㎡) and announced price (126,000 円/㎡) with various adjustment factors.

Table (9) 指定基準地: Comparison of designated standard price (208,000 円/㎡) and previous year's price (125,000 円/㎡) with adjustment factors.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: Analysis of price fluctuations (annual -0.8%, half-year %) and reasons for changes.

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 齋藤不動産鑑定事務所. Row 1: 西宮（県）, -3, 兵庫県, 兵庫第二分科会, 氏名, 不動産鑑定士 齋藤 誠, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 39,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 272,000 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 29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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (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. Contains detailed data on land area, price, and market characteristics.

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	96,300,000 円	1㎡当たりの価格	430,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	330,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 26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	1低専 (50,100) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 40 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、6 m市道	交通施設	阪急西宮北口駅 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	430,000 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。需要者は阪神間での居住を希望する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5年連続の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
	前年指定基準地の価格 301,000 円/㎡	[102.3] / 100	100 [100]	100 [71.3]	[100] / 100	432,000					
(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		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。							
	前年標準価格 415,000 円/㎡			[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。							
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。							
②変動率	年間 +3.6%	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近畿総合不動産鑑定所
西宮（県） -5	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	48,800,000 円	1㎡当たりの価格	212,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	170,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 26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	西宮市高座町1 2 4 番3 「高座町7-1 4」				②地積 (㎡)	230	⑨法令上の規制等	1 低専 (40, 100) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 40 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 16.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、6 m市道	交通施設	阪急門戸厄神駅 西 1.7km	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	212,000 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の阪急今津線沿線を中心とする中規模一般住宅地域の圏域。需要者は阪神間での居住を希望する二次取得者を中心とする。山手に位置する閑静な住環境を呈するが、最寄駅への接近性等にやや劣り、需給バランスから地価動向は横這いしないし若干の上昇程度である。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、中規模土地では4千万円～5千万円程度が中心と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般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 0.0	地域要因	街路 -2.0
	西宮（県） - 16								交通 0.0	交通 +8.0	環境 +36.0
(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	② 変動率	年間 +1.0 %	半年間 %	[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 210,000 円/㎡	[地域要因] 今津線沿線であるが徒歩圏外にあり、利便性等から地価は横ばい乃至若干の上昇傾向にある。									
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 5 日 提出
西宮（県） - 6 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） -6	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	30,900,000 円	1㎡当たりの価格	245,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価 [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	195,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市神垣町 5 0 番 7 「神垣町 2 - 2 2」				②地積 (㎡)	126	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)		
	1.2:1	住宅 L S 2	中小規模一般住宅のほか共同住宅や農地も見られる住宅地域	南6.5m市道	水道 ガス 下水	阪急西宮北口 1.7km			

(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 6.5m市道	交通施設	阪急西宮北口駅 北西方 1.7km	法令規制	1 中専 (60, 200)
⑤地域要因の将来予測	当該地域は中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが、今後周辺では農地の宅地化が進むものと予測する。人気の「西宮北口」駅勢圏でもあることから、地価水準はやや強含みで推移するものと予測する。								

(3) 最有効使用の判定	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	245,000 円/㎡	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡	

(6) 市場の特性
同一需給圏は、阪急神戸線・今津線・甲陽線及び JR 東海道本線の沿線で、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、周辺市からの転入者も見られる。西宮市の住宅地は北部郊外を除き総じて人気が高く、最寄駅からの利便性や居住環境等に特段の優位性がない地域においても一定の需要が見られる。土地は 3 0 0 0 万円程度まで、新築販売住宅で 4 0 0 0 ~ 5 0 0 0 万円程度の物件が需要の中心となっている。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由
同一需給圏内の類似地域等において信頼性のある取引事例を収集することができた。一方、当該基準地は画地規模が小さく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。快適性を重視する住宅地域であることから、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、下記標準地・指定基準地との均衡も得ていると判断した。

(8) 公示価格	① 代表標準地	標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	西宮 -2		[100.7] / 100	100 / [100]	100 / [110.0]	[103.0] / 100	245,000		交通 0.0	環境 +10.0	行政 0.0	その他 0.0

(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	西宮（県） - 17		[102.3] / 100	100 / [100]	100 / [129.6]	[103.0] / 100		245,000	交通 0.0	環境 +21.0	行政 0.0

(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	③ 変動状況	[一般的要因]	需要の弱い北部郊外を除き、市内の住宅地需要は総じて堅調であるが、山手や利便性に劣る地域の一部ではやや弱い動きも見られる。
	前年標準価格	242,000 円/㎡		[地域要因]	利便性や居住環境等に目立った優位性がある地域ではないが、人気の「西宮北口」駅勢圏でもあり、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			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	代表標準地	標準地			
	標準地番号	-			
	公示価格	円/㎡			
	② 変動率	年間 +1.2 %	半年間 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社システム鑑定
西宮（県） -7	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 長宗 巧 印
鑑定評価額	120,000,000 円	1㎡当たりの価格	298,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	235,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市桜谷町20番6 「桜谷町12-5」				②地積 (㎡)	402	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						
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い住宅地域	西5m市道	水道 ガス 下水	阪急夙川 1.2km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 40 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 18.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 400 ㎡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、5 m市道	交通施設	阪急夙川駅 北東 1.2km	法令規制	1低専(40,100) 風致地区			
	⑤地域要因の将来予測	従来からの閑静で良好な住環境に富裕層が居住する地域で、今後もこの状態が維持されると思われる。地価は根強い需要を反映し、緩やかに上昇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	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	298,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪神間山手の住宅地域で、西宮市及び芦屋市が圏域の中心となる。需要者の中心は主に阪神間の富裕層であり、居住環境も良好なことから、他市からの流入も見られる。建売住宅はあまり見られず、注文建築による住宅が多い。画地規模は総額をおさえるため、最近ではやや細分化される傾向にあり、需要の中心となる総額の水準は見出しにくい状況である。											
(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、第1種低層住居専用地域に所在し、経済合理的な賃貸住宅の経営が困難と判断されるため、収益還元法を適用しなかった。快適性を重視する住宅地域であり、自用目的での取引が中心であるので、比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、公示価格を標準とした価格とは概ね均衡を得ている。											
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 ■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	西宮 -48					297,000						
(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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +8.0 環境 +15.0 行政 +4.0 その他 0.0	
	西宮 -20					297,000						
(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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 景気は着実に持ち直している。西宮市全体の人口は、継続的な増加傾向にあって、住宅需要を押し上げている。								
	前年標準価格 293,000 円/㎡			[地域要因]	居住環境が良好で、従来から需要の強い住宅地域であり、地価は上昇傾向が認められる。							
	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 □代表標準地 □標準地			[個別的要因]	個別的要因に特段の変動は見受けられない。							
	標準地番号 -											
	公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間 +1.7 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所神戸支社
西宮（県） - 8	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 金谷正雄 印

鑑定評価額	38,000,000 円	1㎡当たりの価格	195,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	155,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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	西宮市獅子ケ口町9 7 番 8 「獅子ケ口町8 - 3 2」				②地積 (㎡)	195	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) (その他) (60, 160)									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況												
	台形 1:1.5	住宅 S 3	中小規模一般住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域	北4m市道	水道 ガス 下水	阪急甲陽園 700m												
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 10 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 11.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 190 ㎡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 4 m市道	交通施設	阪急甲陽園駅 南西 700m	法令規制	1 中専 (60, 160)									
(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	195,000 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、阪急甲陽線沿線の西宮市北西部の住宅地域が中心となる。需要者としては、西宮市及び阪神間の居住者が大半を占め、周辺市域からの転入も見られる。周辺では狭小な街路や坂が多く見受けられるが、閑静で比較的環境の良好な住宅地として、値頃感からも需要は堅調であり、地価は緩やかな上昇傾向にある。対象と同規模程度の土地で3, 5 0 0 万円～4, 0 0 0 万円程度が需要の中心となっている。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする住宅地域に存しており、共同住宅等も散見されるものの、敷地面積が小さく、経済合理的な賃貸経営が可能となる共同住宅の想定が困難であり、戸建賃貸も見られない地域であるため、収益還元法の適用を断念した。よって、本件においては多数の取引事例を採用し、市場の実勢を反映し得た比準価格を標準に、規準とした公的価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	西宮 - 14	② 時点修正	[100.8] / 100	③ 標準化補正	100 / [103.0]	④ 地域要因の比較	100 / [121.2]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	195,000	⑦ 内訳	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 +4.0 交通 +5.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格	242,000 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 / [103.8]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	195,000	⑦ 内訳	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 +3.0 交通 -3.0 環境 +6.0 行政 -2.0 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		193,000 円/㎡											
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号		-											
	② 変動率		年間	+1.0 %	半年間	%												
	③ 変動状況		<p>[一般的要因] 緩やかな景気回復が続く中、西宮市内の住宅地において、住環境・利便性の良好な地域について需要は依然として堅調である。</p> <p>[地域要因] 住環境は比較的良好で、値頃感からも需要は底堅く、地価は緩やかな上昇傾向にある。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因の変動はない。</p>															

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中山不動産鑑定
西宮（県） -9	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 中山健一 印
鑑定評価額	65,900,000 円		1㎡当たりの価格	180,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	140,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 20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	西宮市仁川町6丁目126番「仁川町6-7-7」				②地積 (㎡)	366	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					
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南5m市道、背面道	水道ガス下水	阪急仁川 1.3km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 0 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 16.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 350 ㎡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	交通施設	阪急仁川駅 西 1.3km	法令規制	1低専 (40,100) 風致地区		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、今後とも現況の住環境を維持するものと予測する。地価は、最寄駅から遠く、災害リスク等もあり、概ね横ばい傾向で推移するものと判断する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0	二方路	+2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	180,000 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・宝塚市の圏域である。需要者は主に中高所得者層等で、圏域外からの転入も見受けられる。近隣地域は駅からやや遠いが、自然や住環境等に恵まれ、需要は一定ある。新築の建売住宅で、150㎡の土地で新築総額で5,000万円前後が需要の中心である。建物は注文建築で土地のみ4,000万円を超える比較的画地規模の大きい物件への需要も一定見込まれる。地価は概ね横ばい傾向である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する地域は、中規模一般住宅が中心の閑静な住宅地域で、自用目的の取引が中心である。当地域では、収益物件等は少なく、賃貸市場が未成熟と判断し、収益還元法の適用を断念した。比準価格は、不動産の市場性に着目した実証的な価格で、「居住の快適性」を重視する住宅地において、説得力は高い。従って本件では、比準価格を標準とし、現下の不動産市場等を総合的に勘案し、指定基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +6.0 環境 +70.0 行政 +2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 306,000 円/㎡	[101.6] / 100	[100] / [100]	[100] / [182.0]	[105.1] / 100	180,000					
(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 180,000 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 西宮市の人口・世帯数は微増傾向、高齢化率は県全体より低い。当市は文教住宅都市のブランドをめざし中南部の住宅地域は人気が高い。					
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因] 最寄駅から遠い住宅地域。利便性は劣り、災害リスク等ある。価格水準が低いため需要は一定あるが、総額取引で地価は概ね横ばい傾向。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 0.0 %	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） -10	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	33,700,000 円		1㎡当たりの価格	219,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	175,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29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					

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	西宮市上ヶ原八番町4 2番 「上ヶ原八番町1 2-4 0」				②地積 (㎡)	154	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 20 m、西 50 m、南 60 m、北 10 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 10.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	阪急甲陽園 北東 1.8km	法令規制	1 中専 (60, 150)								
(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	219,000 円/㎡				形状	0.0									
	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	同一需給圏は阪急甲陽線・今津線沿線の概ね西宮市山手の住宅地域で、需要者は西宮市及び隣接市居住者が中心となっている。近隣地域及びその周辺地域は、居住環境は良好であるが、最寄り駅からはやや離れた高台に存し、生活利便性にやや劣る状況である。このため、住宅需要の全般的減退傾向がある中で、二極化の影響を受けて住宅需要はやや弱くなってきている。中古住宅で2500万円前後、新築建売住宅で3500万円前後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	基準地周辺には収益物件も散見されるが、土地価格水準に見合う賃料水準は形成されておらず、また、基準地は画地規模がやや小さく経済合理性のある賃貸収益用物件の想定はできないので、収益還元法の適用は断念した。したがって、本件においては、周辺の指定基準地等とのバランスを考慮の上、多数事例により求めた信頼性の高い比準価格を標準にして鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	西宮 - 73	②時点修正	[101.0] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [113.5]	⑤個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	220,000	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 +2.0 環境 +8.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	242,000 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 / [93.9]	⑤個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	219,000	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 +3.0 環境 -7.0 行政 -2.0 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 219,000 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 西宮市北部は全般的に利便性が高く、居住環境も良好であるが、生活利便性の差により住宅需要の二極化が見受けられる。									
	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	□代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因]		近隣地域及びその周辺類似地域は住環境は良好であるが、高台に存し、交通接近性にやや劣るため、地価は横ばい傾向になってきている。									
②変動率	年間	0.0 %	半年間	%	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	関西みなと鑑定株式会社	
西宮（県） -11	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小塩 敦	印
鑑定評価額	92,400,000 円		1㎡当たりの価格	350,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	275,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市甲子園四番町 8 5 番 「甲子園四番町 1 2 - 1 9」			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								
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 70 m、南 30 m、北 30 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 11.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形												
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北、8 m市道	交通施設	阪神甲子園駅 北東 900m	法令規制	1 中専 (60, 200)					
	⑤地域要因の将来予測	居住環境が良好な人気の高い住宅地域で、当面は現状のまま推移していくものと予測する。根強い需要とその希少性の高さから、地価水準は、上昇傾向で推移していくものと予測する。												
(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 +1.0								
(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	200,000 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、西宮市内の住環境良好な選好性が高い住宅地域全般と判定した。需要者の中心は、個人エンドユーザーであるが、利便性、住環境も良好であることから、市外からの転入も多く見受けられる。また、供給が少なく、希少性の高さから高額取引となるケースも多い。市場の中心価格帯は、画地規模により総額にばらつきがあるが、土地総額は、対象不動産と同程度で 9,000万円～1億円程度であり、建物については注文住宅が中心となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産周辺は、中小規模一般住宅を中心とする選好性の高い住宅地域であり、投資目的よりも自用目的の取引が中心となっている。そのため、収益価格は低位に求められた。比準価格は、不動産の市場性に着目した実証的な価格であり、収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地においては、説得力を有する。したがって、規範性の高い比準価格を標準とし、収益価格は参考にとり、公示価格等との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	西宮 - 3	②時点修正	[100.9] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [100]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	350,000	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	347,000 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 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 343,000 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 西宮市内の人口は、総じて微増傾向にある。土地取引件数は、やや減速傾向にあり、市内中心部と郊外で二極化が進んでいる。						
	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 - 3 公示価格 347,000 円/㎡		②変動率		[地域要因] 地域要因に特別な変動は認められない。選好性の高い住宅地で、希少性が高く、地価は上昇傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	年間	+2.0%	半年間	+0.9%										

鑑定評価書（平成 29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 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 34,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 262,000 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 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 6月 27日, 更地としての鑑定評価, 平成 29年 7月 1日, 正常価格, 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Price and Reason for Determination), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc.).

鑑定評価書（平成 29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. Includes values for 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.

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 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 255,000 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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes detailed data on location, area, and price.

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） -14	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	73,900,000 円	1㎡当たりの価格	282,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	220,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29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					

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	西宮市神呪町8番21 「神呪町14-5」				②地積 (㎡)	262	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 20m、西 30m、南 40m、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 260 ㎡程度、形状 ほぼ正方形																
	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、50 m市道	交通施設	阪急甲東園駅 南西 480m	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 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	162,000 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、阪急電鉄神戸線・今津線沿線で、概ね西宮市の圏域に存する住宅地域である。需要者は、西宮市内居住者が中心であるが、良好な住環境を維持しているため、神戸市・大阪府等周辺市域からの転入も多く認められる。大きな変動要因等は見られないが、最寄り駅への接近性も良く、希少性も認められることから、同一需給圏内での競争力はやや高いものと想定される。土地は総額6,500万円～7,500万円程度が需要の中心となっている。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸物件は散見されるが、戸建住宅を中心とした自用目的での取引が中心の住宅地域で、地価水準に見合う賃料水準が形成されていないことから、収益価格は低位に試算された。よって本件では、比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、公示価格を規準とした価格および指定基準地との規準価格とは均衡を得ている。																	
(8) 公示価格を規準とした	①代表標準地	標準地番号	西宮 -12	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 [109.8]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	283,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	公示価格	309,000 円/㎡											交通 -1.0		環境 +12.0	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	西宮 -16	②時点修正	[101.6] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [109.8]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	283,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0	
	前年指定基準地の価格	306,000 円/㎡												交通 -1.0	環境 +12.0	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		■継続 □新規		前年標準価格		275,000円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 西宮市は阪神間のベッドタウンとして人気があり、西宮市内の選好性の高い住宅地においては、地価の上昇傾向が認められる。							
	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		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		[地域要因]		特段大きな地域要因の変動は認められないが、住環境に優れた住宅地域であり、不動産需要も概ね安定的に推移している。							
②変動率		年間	+2.5%	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 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 5 日 提出
西宮（県） - 15 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） - 15	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	10,100,000 円		1㎡当たりの価格	50,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.0 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	西宮市北六甲台1丁目1410番97 「北六甲台1-14-14」				②地積 (㎡)	200 ()	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) 地区計画等				
	1:1.2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	南東7m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄田尾寺 1.8km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 40 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 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 7 m市道	交通施設	神戸電鉄田尾寺駅 東 1.8km	法令 1 低専(50,100) 地区計画等				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅を主とする住宅地域で、今後とも現状を維持するものと予測する。市街地中心部より離れているため需要は弱く、地価は下落傾向を示すものと予測する。										
(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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,500 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及び神戸市北区のうち、市街地中心部より離れた住宅地域。需要者の中心は同一需給圏のうち西宮市及び隣接市に居住する一次取得者層が大半を占める。周辺にも大規模住宅団地があり、供給圧力が強まりつつある一方、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。土地は2000㎡程度で1,000万円程度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	戸建住宅用に開発された住宅団地に所在し、転勤等の事情により戸建住宅が賃貸される事例が稀に見られる程度で、経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため収益価格は試算しなかった。従って、標準地及び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	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 -1.0 交通 -1.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0
	西宮 - 79		[97.3] 100	100 [103.0]	100 [86.2]	[102.0] 100	50,300					
(9) 指定基準地	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +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 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	西宮（県） - 24	[94.5] 100	100 [103.0]	100 [99.9]	[102.0] 100	50,600						
(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 52,500 円/㎡		③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		[地域要因] 生活利便性が劣ることなどから需要は弱く、地価は下落傾向が続いている。					
	②変動率		年間 -3.8 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 5 日 提出
西宮（県） - 16 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） -16	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	47,300,000 円		1㎡当たりの価格	311,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	245,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市甲東園2丁目4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					
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅を中心とした住宅地域	北4.5m市道	水道 ガス 下水	阪急甲東園 510m					
(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 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 4.5 m市道	交通施設	阪急甲東園駅 北東方 510m	法令規制	1 中専 (60, 150)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が多く見られる住宅地域であり、今後ともほぼ現状のまま推移するものと予測する。利便性及び環境が比較的良好な地域であり、地価水準はやや強含みで推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	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	311,000 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、阪急今津線の沿線、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。土地は中規模の住宅用地で4000～5000万円程度、規模の小さい新築建売住宅で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ある取引事例を収集することができた。一方、当該基準地は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。快適性を重視する住宅地域であることから、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、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、時系列的な価格水準の推移・動向にも留意した。										
(8) 公示価格	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	西宮 -12	[100.6] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	311,000					
(9) 指定基準地	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 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
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 306,000 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 需要の弱い北部郊外を除き、市内の住宅地需要は総じて堅調であるが、山手や利便性に劣る地域の一部ではやや弱い動きも見られる。						
	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 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 西宮 -12 公示価格 309,000 円/㎡		変動状況		[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、地価はやや強含みで推移している。						
	②変動率 年間 +1.6% 半年間 +0.6%		の		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

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	74,200,000 円	1㎡当たりの価格	308,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	245,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 26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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 60m、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 15.0m、奥行 約 16.0m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	標準方位 北、8m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		
(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	308,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	232,000 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) 公示価格を標準とした	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対象基準地の標準価格(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 301,000 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。									
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 西宮 - 19		公示価格 305,000 円/㎡									
②変動率		年間 +2.3%	半年間 +1.0%								

鑑定評価書（平成 29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, 34,700,000 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, (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 29年 1月], 170,000 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 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 5 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	76,900,000 円		1㎡当たりの価格	305,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	240,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市田代町122番2 「田代町11-23」				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 LS2	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	305,000 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7,500万円程度、新築建売住宅は4,500～5,500万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	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、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、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) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 -3.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	西宮 -19					305,000					
	公示価格	[101.0] / 100	100 / [100]	100 / [103.9]	[103.0] / 100						
	305,000 円/㎡										
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-										
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
	円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③価格変動状況		[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	296,000 円/㎡									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討										
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	+3.0 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社小林エステイト. Row 1: 西宮（県）, -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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 69,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 396,000 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 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 310,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (3) 法令上の規制等, (4) 標準的使用, (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) 年標準価格等の前年標準価格の検討.

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	374,000,000 円		1㎡当たりの価格	364,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	290,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 3 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	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					
	1:2	共同住宅 RC6	中小規模一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	JR 甲子園口 400m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 40 m、北 40 m			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	特になし	街路	6m市道	交通施設	JR 甲子園口駅 北西 400m	法令規制	1 中専 (60,200)		
	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、地価水準は、上昇傾向で推移していくものと予測する。									
(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	370,000 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	324,000 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。開発業者の用地取得意欲は強く、当該地域のように人気が高く、駅に近く、住環境良好なマンション用地は、絶対的な供給が少ない。市場の中心価格帯は、画地規模により総額にばらつきがあるが、ある程度規模のまとまった土地は希少性が高く、場合によっては高値取引にもなるため、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	対象不動産周辺における画大地は、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、本件のような画大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) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 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 - 45				364,000					
(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 変動状況		[一般的要因] 西宮市は県内でも需要が比較的高く、環境・接近の優る地域は地価上昇傾向であるが、郊外は大きく下落するなど二極化が認められる。						
	前年標準価格 356,000 円/㎡		[] / 100		[地域要因] 地域要因に特別な変動は認められない。マンション用地としての需要は高く、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		[] / 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	西宮 - 45									
	公示価格	360,000 円/㎡									
	②変動率	年間 +2.2 %	半年間 +1.1 %								

鑑定評価書（平成 29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 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, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 165,000 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 (Neighborhood characteristics), (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 methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated prices), (8) 公示価格 (Public prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 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	長谷川不動産鑑定事務所
西宮（県） - 24	兵庫県	兵庫県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川一嘉 印
鑑定評価額	9,330,000 円	1㎡当たりの価格	51,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 1 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						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		(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 60 m、西 40 m、南 80 m、北 60 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 14.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 正方形								
	④地域的特性	特記事項	土砂災害警戒区域	街路	基準方位 北 7 m市道	交通施設	J R 西宮名塩駅 南西 1.4 km	法令規制	1 低専 (50,100) 地区計画等	
(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	51,000 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北部郊外の住宅地域であり、類似性の高い地域は J R 西宮名塩駅周辺に広がる住宅地域である。需要者は同一需給圏内に居住する一次取得者層が中心であるが、外部からの転入も認められる。都心回帰の動きから郊外の住宅地域の地価は下落傾向が続き、近隣地域を含む郊外の住宅地需要は概ね弱い。価格水準は土地は 1 千万円程度、新築建売住宅は 3 千万円程度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、自用目的の取引が主体である。ここでは取引価格が需要者の意思決定上、重視される。賃貸に供されるのは転勤等による特殊な場合のみで賃貸市場が成立しておらず、収益還元法は適用できなかった。よって、比準価格を標準とし、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決定した。									
(8) 公示価格を規準とした	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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 西宮 - 76	公示価格 53,000 円/㎡	[96.2] / 100	100 / [103.0]	100 / [100]	51,000		交通 0.0	環境 0.0	行政 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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			交通 0.0	環境 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		前年標準価格 54,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 内閣府による 6 月の月例経済報告では景気は緩やかな回復基調が続いている。県内も同様な傾向にある。				
	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		標準地番号 西宮 - 76			[地域要因] 地域要因に特別な変動は認められない。近隣地域は郊外の中でも良好な住宅地域であり、比較的人気はあるが需要は弱く地価は下落傾向。				
公示価格 53,000 円/㎡		② 変動率 年間 -5.6 % 半年間 -3.8 %		[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 29年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 齋藤不動産鑑定事務所. Includes fields for 西宮（県）, 兵庫県, 兵庫第二分科会, 氏名, 不動産鑑定士 齋藤 誠, 印. Summary row: 鑑定評価額 41,200,000 円, 1㎡当たりの価格 237,000 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 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 6月 30日, 更地としての鑑定評価, 平成 29年 7月 3日, 正常価格, 190,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area, Standards), (3) 最有効使用の判定 (Best 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) 前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price). Includes detailed data on price per square meter, area, and various adjustment factors.