

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） -26	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	38,600,000 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]	225,000 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					

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	西宮市甲子園洲鳥町4 3番1 「甲子園洲鳥町8-8」				②地積 (㎡)	137	⑨法令上の規制等	1住居 (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) 地区計画等 特別用途地区			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 20 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 9.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 135 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北、6.2m市道	交通施設	阪神甲子園駅 南西 470m	法令規制	1住居 (60,200)		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	282,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は西宮市内の阪神電鉄本線沿線を中心とした住宅地域である。需要者の中心は西宮市居住者である。利便性・住宅としての品等がやや優り、堅調な需要に支えられ、地価は上昇傾向を示している。当該地域は中規模の戸建住宅に共同住宅も見られる地域で、土地は3,500万円~4,000万円程度、やや小ぶりの新築建売で4,000万円~5,000万円程度の取引が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸マンション等の収益物件も見受けられるが、自己使用目的の取引が中心であり、取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められる。また、対象基準地は、規模が小さく、経済合理的な経営が可能な賃貸共同住宅の建設が困難であるので、収益還元法の適用を断念した。従って、代表標準地からの検討を踏まえ、規範性のある取引事例より求めた比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての	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
	西宮 -85	[100] / 100	100 / [101.0]	100 / [76.7]	[100] / 100	283,000		街路 0.0	交通 -1.0	環境 -24.0	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			街路 0.0	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 type="checkbox"/> 継続 <input checked="" 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 円/㎡		[] / []		[地域要因] 比較的良好な住環境にあり、最寄駅に比較的近く、需要は強含みである。						
	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] 個別的要因の変動はない。						
標準地番号 公示価格 円/㎡		年間 % 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） -27, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 長谷川大輔, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 41,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 332,000 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, 260,000 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 (Use, Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 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 Reasoning), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard 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, 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 (96,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (255,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 9 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.

Table (8) 公示価格とした: 公示標準地, 公示価格, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因比較, 個別的要因比較, 対象基準地の規準価格, 標準化補正.

Table (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因比較, 個別的要因比較, 対象基準地の比準価格, 標準化補正.

Table (10) 前年標準価格等の前: ①-1対象基準地の検討, 前年標準価格, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, 標準地番号, 公示価格, ②変動率.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所神戸支所
西宮（県） -29	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 神本 文子 印

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 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	130,000 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	西宮市甲陽園西山町4 8 番 8 「甲陽園西山町4 - 2 9」			②地積 (㎡)	305	⑨法令上の規制等	1 低専 (40, 100) (その他) 風致地区 建築協定	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南6m市道	水道ガス 下水	阪急甲陽園 1km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 15 m、南 0 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位 北 6 m市道	交通施設	阪急甲陽園駅 北西 1km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	駅からやや遠い高台に位置する、中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、地域内においては特段の変動要因がないことから、当分は現状を維持すると予測する。需給が均衡し、地価は横ばいで推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	164,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪急神戸本線・阪急甲陽園線沿線の住宅地域である。需要者の中心は西宮市及びその周辺市の居住者である。近隣地域は最寄り駅から急勾配の坂道を上った高台に位置し、アクセスの観点から高齢者等に敬遠されるが、良好な住環境と値頃感から一定の需要が認められる。市場の中心価格帯は、土地は中規模な画地で5千万円前後であるが、近年は土地の細分化による小規模な戸建分譲住宅もみられ、総額4千万円程度で取引される事例もみられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅団地として開発された地域であり、取引の中心は自己の居住用不動産であり、当該地域では居住の快適性を主たる指標として価格が形成されている。このような地域的特性を踏まえ、本件では収益還元法を適用せず、地域的特性が類似する、規範性を有する取引事例に基づく、市場の実態を反映した比準価格を採用し、標準地等との検討も踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								

(8) 公示価格とした	① 代表標準地	標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +6.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	西宮 - 57		[100] 100	100 [101.0]	100 [121.0]	[103.0] 100	164,000					

(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 対象基準地の標準価格 (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 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	西宮 - 23	[100] 100	100 [103.0]	100 [127.0]	[103.0] 100	164,000					

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	③ 変動状況	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	② 変動率	年間 0.0 %	半年間 %
	前年標準価格	164,000 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								
	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			【一般的要因】	西宮市では実需に基づく需要は堅調で、市街地の地価は緩やかに上昇しているが、利便性の劣る北部は弱含みの状態が継続している。							
				【地域要因】	住宅地域として熟成しており、地域的特性に変化は認められず、実需に基づく一定の需要が見込める。							
				【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	株式会社谷澤総合鑑定所神戸支社
西宮（県） -30	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 金谷正雄 印

鑑定評価額	19,000,000 円	1㎡当たりの価格	234,000 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	185,000 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		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市津門住江町30番5 「津門住江町6-3」				②地積 (㎡)	81	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他)							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況										
	1:2	住宅 L S 2	中小規模一般住宅の他に、駐車場が介在する住宅地域	北東5.7m市道	水道ガス下水	阪神今津 380m										
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 15 m、南 20 m、北 20 m				②標準的使用	戸建住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 80 ㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 5.7m市道	交通施設	阪神今津駅 南西 380m	法令規制	1住居 (60,200)							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	234,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡													
	原価法	積算価格	/ 円/㎡													
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪神本線沿線を中心とした概ね西宮市南部の住宅地域である。需要者の中心は、市内居住者のうち利便性や価値感を重視する層が多くを占める。住環境はやや劣るものの、駅接近に優れ、周辺幹線道路沿いには商業施設が多く見られるなど、良好な生活利便性から需要は底堅く、地価は若干の上昇傾向で推移している。取引の中心帯は、対象と同規模程度の土地で2,000万円前後、新築建売住宅で3,500万円～4,000万円程度である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模一般住宅が多い住宅地域にあって、自用目的の取引が中心であり、敷地面積が小さく、経済合理的な賃貸経営が可能となる共同住宅の想定が困難であったため、収益還元法の適用を断念した。よって、本件においては多数の取引事例より求められた実証的な比準価格を標準として、地価公示標準地及び指定基準地の価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	西宮 -30	②時点修正	[100.9] 100	③標準化補正	[100] 100	④地域要因の比較	[106.0] 100	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	233,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -2.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	245,000 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	西宮（県） -32	②時点修正	[101.5] 100	③標準化補正	[100] 100	④地域要因の比較	[118.5] 100	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	234,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -3.0 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	273,000 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 前年標準価格 232,000 円/㎡		③変動状況												
	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 +0.9%	半年間 %													
	①-1対象基準地の検討	[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。														
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	[地域要因] 良好な生活利便性を備えており、市内居住者からの需要は底堅く、地価は若干の上昇傾向で推移している。														
	①-1対象基準地の検討	[個別的要因] 特になし。														

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） - 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	37,400,000 円		1㎡当たりの価格	290,000 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	225,000 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	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市甲子園七番町 1 6 1 番 2 「甲子園七番町 1 8 - 1 6」				②地積 (㎡)	129	⑨法令上の規制等	2 住居 (60, 200) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.5	住宅 W3	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	南西6m市道	水道ガス下水	阪神甲子園 510m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 70 m、南 25 m、北 15 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.5 m、奥行 約 13.5 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特筆すべき事項はない。	街路	基準方位 北、60 m市道	交通施設	阪神甲子園駅 南東 510m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域を形成している。特筆すべき要因は見られず、今後も現状維持で推移するものと判断される。国内景気は、緩やかな回復基調が続いており、地価は上昇傾向にある。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	290,000 円/㎡		収益還元法	収益価格	/ 円/㎡				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡		開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、阪神本線及び J R 東海道本線沿線を中心とした市内南部の住宅地域一円で、市内及び周辺市の居住者が需要の中心である。最寄駅への接近性が良好で、周辺には大型店舗等も存し生活利便施設に恵まれていることから、住宅地として底堅い需要が認められる。4 0 坪程度の土地で 3, 0 0 0 万円台半ばから 4, 0 0 0 万円程度、土地建物総額で 4, 0 0 0 万円～5, 0 0 0 万円台程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする住宅地域で、賃貸マンション等の収益物件も一部に見受けられるが、画地規模の小さな土地が多くスケールメリットを生かした賃貸住宅の建設が困難と判断されるため、収益還元法の適用を断念した。一方で、自用目的取引が中心となっている市場動向を踏まえ、信頼性の高い周辺取引事例から試算された実証的な価格である比準価格を重視して、当該比準価格を標準とし、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を規準とした	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	地域要因	街路 +2.0
	西宮 - 3							交通 0.0	交通 -4.0		
	公示価格 347,000 円/㎡	[100.9] / 100	100 / [100]	100 / [122.4]	[101.0] / 100	289,000	環境 0.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	
							行政 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
							その他 0.0	その他 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 +2.0
	西宮 - 11							交通 0.0	交通 -4.0		
	前年指定基準地の価格 343,000 円/㎡	[102.0] / 100	100 / [100]	100 / [122.4]	[101.0] / 100	289,000	環境 0.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	
							行政 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
							その他 0.0	その他 0.0	その他 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		[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 282,000 円/㎡		[変動率]		[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		[変動率]		[個別的要因] 個別的要因に変動は無い。						
	□ 代表標準地 □ 標準地		[変動率]								
	標準地番号 -		[変動率]								
	公示価格 円/㎡		[変動率]								
	② 変動率	年間 +2.8 %	半年間 %								

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） - 32 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	富山不動産鑑定
西宮（県） - 32	兵庫県	兵庫県第2	氏名	不動産鑑定士 富山 有治 印
鑑定評価額	73,100,000 円		1㎡当たりの価格	277,000 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	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		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	西宮市川添町 3 1 番 5 「川添町 1 3 - 2 2」				②地積 (㎡)	264 ()	⑨法令上の規制等										
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200) (その他)										
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅を中心とする住宅地域	西6m市道	水道 ガス 下水	阪神香櫨園 550m												
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 40 m			②標準的使用	低層住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 正方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北、6 m 市道	交通施設	阪神香櫨園駅 南 550m	法令規制 1 中専 (60, 200)										
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に変化はなく当面は現況通り推移するものと思料される。地価動向は、利便性及び環境等から選好性が強く上昇傾向で推移するものと予測する。																
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	277,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	165,000 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は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) 公示価格を規準とした	①代表標準地 標準地番号	西宮 - 51	②時点修正	[100.7] / 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/㎡)	277,000	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	
(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	
(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	273,000 円/㎡		③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 - 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。									
		標準地番号		西宮 - 51				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。									
	②変動率	年間	+1.5 %	半年間	+0.7 %													

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 三ツ矢不動産鑑定. Row 1: 西宮（県）, -33, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 布谷嘉浩, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 62,800,000 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, 215,000 円/㎡, 倍, 倍率種別, 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

Table with 10 main rows: (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.

Table with 10 columns: (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 columns for 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格, 内訳, 標準化補正, 地域要因, 個別的要因.

Table with 10 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes columns for 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格, 内訳, 標準化補正, 地域要因, 個別的要因.

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, かりゆし不動産鑑定. Includes fields for 西宮(県), 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 竹之内 浩, 印, 鑑定評価額 10,500,000円, 1㎡当たりの価格 56,000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, 44,000円/㎡, 倍, 倍率種別.

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（平成 29年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社小林エステイト, 西宮（県）, 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, 46,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 230,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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, 185,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 29年 6月 15日, (5) 価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (3) 鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use, 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 Reasoning), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 前年標準価格の検討 (Previous Year Standard Price Review)

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, かもめの不動産鑑定株式会社. Includes address: 西宮（県） -36, 兵庫県, 第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 谷詰 岳史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 234,000 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) 185,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

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の検討. Includes detailed data on location, area, and price analysis.

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,000 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. Values include 平成 29 年 7 月 1 日, 平成 29 年 6 月 23 日, 更地としての鑑定評価, 平成 29 年 7 月 3 日, 正常価格, [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Large table with multiple rows and columns detailing the valuation process. Includes sections for (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.

Table (8) 公示価格とした. Columns include ① 代表標準地, ② 時点修正, ③ 標準化補正, ④ 地域要因の比較, ⑤ 個別的要因の比較, ⑥ 対象基準地の標準価格, ⑦ 内訳. Values include 西宮 - 90, 36,000 円/㎡, 100, 100, 103.0, 39,700.

Table (9) からの検討. Columns include 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 対象基準地の標準価格, ⑦ 内訳. Values include 西宮 - 24, 54,000 円/㎡, 100, 100, 103.0, 39,900.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes ①-1 対象基準地の検討, ② 変動率, ③ 変動状況. Values include 42,500 円/㎡, -5.9%, 年間, 半年間.

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） - 38 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	勝沼不動産鑑定
西宮（県） -38	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 勝沼和子 印
鑑定評価額	76,300,000 円		1㎡当たりの価格	256,000 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	205,000 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	西宮市上大市3丁目4番5 「上大市3-2-57」				②地積 (㎡)	298	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	台形 1:1	住宅 W2	中規模一般住宅を主とする住宅地域	南5m市道	水道 ガス 下水	阪急甲東園 700m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 60 m、南 20 m、北 20 m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北 5 m市道	交通施設	阪急甲東園駅 南東方 700m	法令規制	1 中専 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅が多く見られる住宅地域であり、今後ともほぼ現状のまま推移するものと予測する。利便性が比較的良好な地域であり、地価水準はやや強含みで推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 台形 +3.0 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	256,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	141,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、阪急今津線の沿線で、概ね西宮市の圏域である。需要者は、西宮市の居住者が中心であるが、宝塚市等周辺市からの転入者も見られる。阪急今津線沿線には著名な学校も多く住宅地域としての人気は根強く、利便性及び環境の良好な地域を中心に堅調な需要が見られる。30～40坪程度の土地で2500～3500万円程度、新築建売住宅で4000～5000万円程度の物件が需要の中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域等において信頼性のある取引事例を収集することができた。一方、周辺では賃貸マンション等の収益物件も一部見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格は低位に試算された。当該地域は快適性を重視する住宅地域であり、自用目的の取引が中心であることから、収益価格は参考とし、比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、下記標準地・指定基準地との均衡も得ていると判断した。											
(8) 公示価格としての標準地	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +1.0 環境 +18.0 行政 -2.0 その他 0.0
	西宮 -67		[100.6] 100	100 [101.0]	100 [114.5]	[103.0] 100	255,000					
(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 -1.0 交通 +2.0 環境 +26.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	西宮（県） -16		[101.6] 100	100 [100]	100 [124.7]	[103.0] 100	257,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 253,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[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。 [地域要因] 比較的良好な利便性を有する地域であり、一般的要因の影響も受け、地価はやや強含みで推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <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 +1.2 %	半年間 %									

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） - 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	38,600,000 円		1㎡当たりの価格	240,000 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	190,000 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	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市石在町 6 0 番 2 外 「石在町 1 4 - 1 1」				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 L S 2	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 40 m、西 30 m、南 45 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 9.0 m、奥行 約 18.0 m、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 6 m 市道	交通施設	阪神西宮駅 南東方 750m	法令規制	準工 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が多い住宅地域で、現状のまま推移するものと予測する。最寄駅から徒歩圏にあり、地価は強含みである。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	240,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	170,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪神本線沿線の西宮市内に存する中小規模住宅地域である。需要者の中心は市内及びその周辺居住者が大半を占める。都心への接近性に比較的恵まれた住宅地域にあって需要は底堅く、西宮市への堅調な需要を背景に地価は上昇傾向にある。対象不動産と同程度の土地で 4, 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	比準価格については、阪神本線沿線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にはなく、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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	西宮 - 51	② 時点修正	[100.7] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [117.0]	⑤ 個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	239,000	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 +17.0	行政 0.0	その他 0.0	
	公示価格	275,000 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	237,000 円/㎡		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。
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討				[地域要因]	最寄駅から徒歩圏内にあり、需要は堅調に推移している。
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因]	個別的要因の変動はない。
	標準地番号	-				
	公示価格	円/㎡				
	② 変動率	年間	+1.3 %	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, 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, 鑑定評価額 21,200,000 円, 1㎡当たりの価格 258,000 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. Includes values like 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, 200,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (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, price, and market characteristics.

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 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	160,000 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	西宮市泉町19番「泉町1-31」				②地積 (㎡)	145	⑨法令上の規制等	準工 (60,200) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1.2:1	住宅 RC2	中小規模一般住宅を中心に、共同住宅等も介在する住宅地域	南8m市道、背面道	水道ガス下水	阪神香櫨園 1.4km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 20 m、南 60 m、北 15 m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 12.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 8 m 市道	交通施設	阪神香櫨園駅 南東 1.4km	法令規制	準工 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅や共同住宅等が混在する南部の住宅地域で、当面は現状のまま推移していくものと予測する。地価は、自然環境が比較的良好だが、最寄駅から遠いため、概ね横ばい傾向で推移していくものと判断する。									
(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				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	203,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、阪神本線沿線を中心とした西宮市南部の中小規模一般住宅から構成される住宅地域である。需要者は主に市内事業所や大阪・神戸方面に通勤する一次取得者層の市内居住者が中心で、市外からの転入も若干見受けられる。近隣地域は駅から遠く、通勤利便性等に若干劣るものの、夙川や海に近いが、共同住宅との混在地域の環境である。地価は概ね横ばい傾向にある。市場の中心価格帯は、150㎡の土地で新築建売住宅で4,000万円半ば前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する地域は、中小規模一般住宅を中心とする既成住宅地域で、自用目的の取引が中心である。当地域では、収益物件等は少なく、賃貸市場が未成熟と判断し、収益還元法の適用を断念した。比準価格は、不動産の市場性に着目した実証的な価格で、「居住の快適性」を重視する住宅地では、説得力は高い。従って本件では、比準価格を標準とし、現下の不動産市場等を総合的に勘案し、指定基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 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 - 32								交通 0.0	交通 +7.0	環境 +34.0
	前年指定基準地の価格 273,000 円/㎡	[101.5] / 100	[100] / [100]	[100] / [140.5]	[103.0] / 100	203,000		画地 0.0	行政 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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 西宮市の人口・世帯数は微増傾向、高齢化率は県全体より低い。当市は文教住宅都市のブランドをめざし中南部の住宅地域は人気が高い。						
	前年標準価格 203,000 円/㎡		[] / []		[地域要因] 最寄駅から徒歩圏外の南部海岸部の住宅地域。利便性は劣り、災害リスク等ある。価格水準が低く需要はあり、地価は概ね横ばい傾向。						
	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		③ 変動状況		[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 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） 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	88,800,000 円	1㎡当たりの価格	433,000 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	340,000 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		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	近商(80,200)準防 (その他)						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況									
(2) 近隣地域	①範囲	東 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(80,200)準防						
(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	451,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	296,000 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の主として店舗貸借需要である。ただ、近年、低金利や相続税対策等を背景とする不動産投資ブームが発生し、現在はやや減退傾向にあるものの、優良な投資物件に対する購入需要が見られる。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、賃貸需要が全般的にやや低迷している上に、当該要因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する。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) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	西宮 5-8	②時点修正	[101.9] / 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/㎡)	433,000	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	425,000 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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	417,000 円/㎡		③価格形成要因の	[一般的要因] 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。								
	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"/>	標準地番号	西宮 5-8			[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。							
	公示価格	425,000 円/㎡				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。								
②変動率	年間	+3.8%	半年間	+1.9%											

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） 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	42,000,000 円		1㎡当たりの価格	500,000 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	370,000 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 1 6 7 番 「羽衣町 8-10」				②地積 (㎡)	84	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 準防 (その他) (90,300)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	台形 1:1.5	店舗 RC 4 F 1 B	中層ビルが建ち並ぶ駅前商業地域	北22m市道、西側道	水道ガス下水	阪急夙川 70m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 0 m、南 20 m、北 0 m			②標準的使用	中層店舗兼事務所地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.5 m、奥行 約 12.0 m、規模 90 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2 2 m市道	交通施設	阪急夙川駅 南方 70m	法令規制	近商 (90,300) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	阪急夙川駅前の山手幹線沿いにおいて、富裕層の多い商業背後地を有する地域で需要は根強い。なお、地価水準は強含みで推移するものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+4.0				
						台形		0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	515,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	441,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	夙川駅南口ロータリー前の稀少性のある位置にあって、同一需給圏は、西宮市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、代表標準地価格との均衡にも留意し、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	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号	西宮 5-8							交通 0.0	交通 -4.0		
	公示価格	425,000 円/㎡	[101.9] / 100	100 / [100]	100 / [90.3]	[104.0] / 100	499,000		環境 0.0	環境 -1.0		
									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
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			交通	交通	交通	
									環境	環境	環境	
									画地	行政	行政	
									行政	その他	その他	
									その他			
(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 価格形成要因の変動状況		[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 □新規				[地域要因] 山手幹線沿いの夙川駅前に位置しており当該地域に対する需要は根強い。							
	前年標準価格 484,000 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											
	□代表標準地 □標準地											
	標準地番号 -											
	公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間 +3.3 %	半年間 %									

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
西宮（県） 5-3	兵庫県	第2分科会	氏名	不動産鑑定士 谷詰 岳史 印

鑑定評価額	52,800,000 円	1㎡当たりの価格	352,000 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]	275,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市門戸荘4 4番2 「門戸荘15-11」				②地積 (㎡)	150	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) 準防 (その他)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況											
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 30 m、北 40 m			②標準的使用	低層店舗兼事務所地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 12.5 m、規模 160 ㎡程度、形状 ほぼ正方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8m県道	交通施設	阪急門戸厄神駅近接	法令規制	近商(80,200)準防								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	361,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	268,000 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は西宮市を中心に近接市を含む阪神間の駅前商業地域である。需要者は地場の店舗事業者、不動産業者等が中心である。市内は、集客力を有する大規模商業施設を備える西宮北口駅界隈へ商業選好性が集まる傾向にあり、その他の商業地域の相対的繁華性は低下傾向にある。一方、駅から近く利便性の優る地域においては、依然として底堅い需要が認められる。事業用地の取引価格は個別性が強く、需要の中心となる価格帯を一概に把握するのは困難である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅近接の商業地域であり、市場参加者は資産性や希少性を重視して取引を行っており、収益性を目的とした取引のみならず、将来的な建て替え及び自己使用等も見込んだ取引が中心と見られる。本件を収益面でみると、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格は低位に試算された。以上より、資産性を踏まえた実証性の高い比準価格を標準に、収益価格を関連づけ、地価公示標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、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	西宮 5-12	② 時点修正	[101.9] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [89.9]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	351,000	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 -5.0 環境 -9.0 行政 +4.0 その他 0.0
	公示価格	310,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	西宮（県） 5-1	② 時点修正	[103.8] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [123.5]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 -5.0 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	417,000 円/㎡															
(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 344,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 西宮市の人口は微増傾向にある。実需を背景に、地価は堅調に推移するが、一部陰りも見られ、利便性の差異による二極化が認められる。								
	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		-		[地域要因]		地域要因に特段の変動は見られないものの、利便性に優る立地であり、需要は堅調に推移している。								
② 変動率		年間	+2.3%	半年間	%	[個別的要因]		個別的要因の変動は特にない。									

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） 5-5	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	45,400,000 円	1㎡当たりの価格	307,000 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 25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1丁目54番6 「甲東園1-2-31」				②地積 (㎡)	148	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 準防 (その他) (80,270)							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況										
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 50m、南 30m、北 20m			②標準的使用	中層店舗付共同住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.5m、奥行 約 18.0m、規模 150㎡程度、形状 ほぼ長方形														
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5m市道	交通施設	阪急甲東園駅 東 240m	法令規制	近商 (80,270) 準防							
	⑤地域要因の将来予測	選好性の高い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、比較的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	中層店舗付共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	319,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	253,000 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の主として店舗貸借需要である。ただ、近年、低金利や相続税対策等を背景とする不動産投資ブームが発生し、現在はやや減退傾向にあるものの、優良な投資物件に対する購入需要が見られる。さらに環境良好な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、賃貸需要が全般的にやや低迷している上に、当該要因以外の前記要因の収益価格への反映は困難であり、やや低位となったものとする。以上により、比準価格をより重視し、指定基準地等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) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	西宮 5-12	②時点修正	[101.5] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [102.7]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	306,000	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 +4.0 交通 +3.0 環境 -6.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	310,000 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	西宮（県） 5-1	②時点修正	[103.8] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [140.6]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	308,000	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 +8.0 交通 +3.0 環境 +29.0 行政 -2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	417,000 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	300,000 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 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。							
	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]		一般的要因は若干減退傾向にあるが、選好性の高い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。							
	②変動率	年間	+2.3%	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	株式会社 三ツ矢不動産鑑定		
西宮（県） 5-6	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士	布谷嘉浩	印
鑑定評価額	1,520,000,000 円		1㎡当たりの価格	835,000 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]	590,000 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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市高松町541番外「高松町5-39」				②地積 (㎡)	1,821	⑨法令上の規制等									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,500) 準防 (その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 50 m、南 30 m、北 35 m			②標準的使用	高層店舗付事務所地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、奥行 約 36.0 m、規模 1,800 ㎡程度、形状 ほぼ整形															
	④地域的特性	特記事項	阪急西宮北口駅南側駅前広場に接面し、商業立地条件に優れる。	街路	22m市道	交通施設	阪急西宮北口駅南 160m	法令規制	商業 (80,500) 準防								
(3) 最有効使用の判定	高層店舗付事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +8.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	860,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	740,000 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は、阪神間の主要駅前及びその周辺に位置する商業地域である。需要者の中心は、企業や事業者、投資家等であり、駅前広場に面し、好立地条件下にあることから、阪神間のみならず、全国的な需要が見られる。西宮ガーデンズ等の影響を受け、需要は堅調に推移し上昇傾向にある。なお、事業用地として取引される価格帯や面積はさまざまであり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用物件のほか収益物件も多く見られ、高度利用された収益物件を中心に当該市場への法人等の参入も見られ、価格形成要因のウェイトを高めている。ただ、収益性から意思決定する需要者が中心とはなっておらず、取引価格水準を指標に価格が決定されることが主である。従って、実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、さらに代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	西宮 5-4	②時点修正	[101.8] / 100	③標準化補正	100 / [108.0]	④地域要因の比較	100 / [100]	⑤個別的要因の比較	[108.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	835,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格	820,000 円/㎡												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	[] / 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	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡												交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		805,000 円/㎡		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、商業立地条件の優る地域は、希少性もあって、地価上昇傾向である。						
	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 5-4		公示価格		820,000 円/㎡		[地域要因] 人気の高い阪急西宮北口駅前商業地に存し、西宮ガーデンズの好影響、新たな駅ビルが建築予定で、地価は上昇傾向にある。				
②変動率		年間	+3.7%	半年間	+1.8%	[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	齋藤不動産鑑定事務所	
西宮（県） 5-7	兵庫県	兵庫第二分科会	氏名	不動産鑑定士 齋藤 誠	印
鑑定評価額	102,000,000 円		1㎡当たりの価格	375,000 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]	295,000 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						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市松原町4番 「松原町4-4」				②地積 (㎡)	273	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 防火 (その他) (100,300)							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	J R 西宮 220m									
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 40m、南 25m、北 0m			②標準的使用	中高層店舗兼事務所地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 22.0m、規模 280㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	2.8m国道	交通施設	J R 西宮駅 南 220m	法令規制	近商 (100,300) 防火							
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	台形 0.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	390,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	292,000 円/㎡													
	原価法	積算価格	/ 円/㎡													
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏は、西宮市及びその周辺市の近隣・路線商業地域。需要者の中心は、自己使用目的の中小事業者、投資目的の法人等。当該地域は駅近の国道沿いに位置し、商業繁華性は十全でないが、再開発による商業施設にも近い。立地条件に優れ、マンション需要等も相俟って需要は底堅いものと思料される。なお、取引自体が少ないため、典型的な取引形態や価格帯を把握することは困難であるが、需要の中心となるのは総額2~3億円以下の小額物件である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の取引事例に基づくもので、実証的で説得力ある価格である。一方、当該地域は店舗、事務所、住宅の賃貸物件が見られる地域であり、収益物件の市場としてのポテンシャルも有し、投資目的の需要者は収益価格に基づき意思決定をするものと思料される。ただ収益価格には想定要素が認められる点是否めない。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、代表標準地との検討を踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。															
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	西宮 5-13	② 時点修正	[100.6] / 100	③ 標準化補正	[100] / [100]	④ 地域要因の比較	[100] / [100]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	374,000	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	372,000 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	[] / []	④ 地域要因の比較	[] / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡														
(10) 対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 369,000 円/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 国内景気は緩やかに拡大している。西宮市の商業地の地価も主要駅周辺や国道2号沿い等で上向き傾向にある。										
	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 5-13 公示価格 372,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因の大きな変動はないが、背後住宅地の需要の根強さやマンション需要等より地価は上向き傾向。										
	②変動率	年間 +1.6%	半年間 +0.8%	[個別的要因] 個別的要因の変動は特に認められない。												

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 不動産鑑定士. Includes values like 西宮（県） 5-8, 兵庫県 兵庫第2分科会, 株式会社小林エステイト, 長谷川大輔, 印.

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. Includes values like 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 7月 3日, 28,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 325,000 円/㎡.

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 (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) 前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc.).

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	23,700,000 円	1㎡当たりの価格	312,000 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]	245,000 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	近商 (80,300) 準防 (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						
	1:2	店舗兼住宅 SRC4	国道沿いに店舗等が建ち並ぶ商業地域	西22m国道	水道 ガス 下水	阪神西宮 680m						
(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	交通施設	阪神西宮駅 北 680m	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	小規模店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域であるが、ほぼ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、地価は緩やかな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	326,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	226,000 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は認められる。なお、商業地については物件による個別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あり、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) 公示価格を標準とした	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 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 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
		西宮 5-13	[100.8] / 100	100 / [100]	100 / [120.8]	[100] / 100	310,000					
(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 +1.0 交通 +4.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0	
		西宮 5-7	[101.6] / 100	100 / [100]	100 / [120.8]	[100] / 100	310,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討		③ 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。							
	■継続 □新規		④地域要因		[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。							
	前年標準価格 305,000円/㎡		⑤個別的要因		[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		⑥変動率		年間 +2.3%		半年間 %						

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 小杉不動産鑑定士事務所. Includes 鑑定評価額 718,000,000 円 and 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 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 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) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	関西みなと鑑定株式会社		
西宮（県） 9-1	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小塩 敦	印	
鑑定評価額	198,000,000 円		1㎡当たりの価格	105,000 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]	83,000 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						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	西宮市鳴尾浜1丁目6番18				②地積(㎡)	1,883	⑨法令上の規制等	準工(60,200)			
	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 30m、西 150m、南 40m、北 50m			②標準的使用	工場地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0m、奥行 約 64.0m、規模 1,900㎡程度、形状 台形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	9m市道	交通施設	阪神鳴尾駅南 3.5km	法令規制	準工(60,200)			
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	105,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、阪神間に位置する臨海部を中心とした工業地域と判定した。需要者の中心は、阪神間及び阪神間に進出予定の工場事業者及び流通業者等である。鳴尾浜には、阪神高速5号湾岸線鳴尾浜ICがあるため、流通ルートは確保されており、アクセスは良好である。また、臨海部の工業地として整備され、物流施設等の需要は多く見られる。市場の中心価格帯は、画地規模により総額にばらつきがあるが、土地総額は、対象不動産と同程度で2億円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する地域は、阪神高速5号湾岸線等があることから、立地条件が良好な臨海部の工業地域となっており、自用目的の取引が中心となっている。また、自社工場を中心とする工業地域で、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は、不動産の市場性に着目した実証的な価格であり、説得力が高い。したがって、比準価格を標準とし、公示価格等との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -1.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	西宮 9-1		[100.9] 100	100 [100]	100 [101.0]	[100] 100	105,000					
(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 0.0 交通 +3.0 環境 -22.0 行政 -10.0 その他 0.0	
	尼崎 9-1		[101.4] 100	100 [98.0]	100 [72.3]	[100] 100	104,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 西宮市内中心部と郊外で二極化が進んでいるが、工業地については、物流施設等を中心に引き合いが多く見られる。								
	■継続 □新規 前年標準価格 104,000円/㎡			[地域要因] 阪神高速5号湾岸線がある臨海部は、アクセスが良好で物流施設等の需要が多い。地価は緩やかな上昇傾向にある。								
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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率	年間 +1.0%	半年間 %										