

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 小杉不動産鑑定士事務所, 氏名, 不動産鑑定士 小杉正樹, 印

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, 平成 30年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 30年 7月 2日, (6)路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 150,000 円/㎡, 倍, (2)実地調査日, 平成 30年 6月 15日, (5)価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (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 reasoning 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) 公示価格とした標準地番号, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (42,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (124,000 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（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 中山不動産鑑定. Values include 西宮（県）, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 中山健一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 29,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 203,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率. Values include 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 6月 19日, 更地としての鑑定評価, 平成 30年 7月 3日, 正常価格, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 160,000 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) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 近畿総合不動産鑑定所. Values include 西宮（県）, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山本耕一 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 99,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 443,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 350,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (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	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 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	170,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		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						
	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 (40, 100) (その他)						
(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 西 1.7 km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、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。地価動向は需給バランスから横這い乃至やや弱含みの推移と予測される。												
(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	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/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない								
	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。需要者は阪神間の居住者を中心とする。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がやや劣り、需給バランスから地価動向は横這いしないし若干の弱含み傾向が認められる。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) 規格外価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	標準地番号	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正	街路	交通	環境	画地	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
	西宮（県） - 16	[100.6] / 100	100 / [100]	100 / [147.9]	[100] / 100	212,000		標準化補正	街路	交通	環境	画地	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 212,000 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 <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] 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弱含み傾向にある。								
	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。								

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30年 7月 4日 提出
西宮（県） - 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	31,100,000 円	1㎡当たりの価格	247,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	195,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 22日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					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 20m、西 50m、南 20m、北 10m			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)			
(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	247,000 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、西宮市の居住者を中心であるが、周辺市からの転入者も見られる。北部郊外を除き西宮市の住宅地需要は総じて底堅く、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 3000 万円程度、新築建売住宅で 5000 万円程度の物件が需要の中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域等において信頼性の高い取引事例を収集することができた。一方、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 +1.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	西宮 - 2	公示価格	[100.5] 100	100 [100]	100 [110.0]	[103.0] 100	248,000					
(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 +5.0 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0	
	西宮（県） - 17	前年指定基準地の価格	[101.6] 100	100 [100]	100 [130.7]	[103.0] 100	247,000					
(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 変動状況		[一般的な要因] 需要の弱い北部郊外を除き、市内の住宅地需要は総じて底堅いが、山手や利便性に劣る地域ではやや弱い動きも見られる。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 245,000 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/㎡		[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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	②変動率	年間 +0.8%	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	121,000,000 円		1㎡当たりの価格	302,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 4日	(6) 路線価 [平成 30年 1月] 路線価又は倍率	235,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(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									
	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 (40,100) (その他) 風致地区									
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 20m、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 18.0m、奥行 約 22.0m、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、5m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								
(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	302,000 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、公示価格を規準とした価格とは概ね均衡を得ている。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	西宮 - 48	②時点修正	[101.1] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [95.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	302,000	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 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	284,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	西宮（県） - 20	②時点修正	[102.0] / 100	③標準化補正	100 / [102.0]	④地域要因の比較	100 / [130.5]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	303,000	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 +8.0 環境 +15.0 行政 +4.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	396,000 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 298,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[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、直近では若干減少しているが、住宅需要は強い。											
	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/㎡		③ 価格形成要因の		[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、地価は強含みで推移している。											
②変動率		年間	+1.3%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に特段の変動は見受けられない。											

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社谷澤総合鑑定所神戸支社. Includes address: 西宮（県） -8 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 金谷正雄 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (38,400,000 円), 1m²当たりの価格 (197,000 円/m²), etc.

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

Table with 9 columns: (1) 所在地, (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 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: (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 8 columns: (8) 規準とした価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 8 columns: (8) 規準とした価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (3) 変動状況.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, かもめの不動産鑑定株式会社. Includes address: 西宮（県） -9 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 65,900,000 円 1㎡当たりの価格 180,000 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. Includes dates: 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 7月 3日, 平成 30年 6月 19日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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. Includes details on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, あすか総合事務所. Values include 西宮（県）, 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, 33,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 219,000 円/㎡.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 関西みなと鑑定株式会社. Includes sub-rows for 西宮（県）, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小塩 敦 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 94,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 356,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 280,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 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) 対年標準価格等からの検討. Includes detailed data on location, area, and price analysis.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 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, 74,500,000 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) 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 table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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	75,700,000 円	1㎡当たりの価格	289,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	225,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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						
	1:1	住宅LS2	中規模一般住宅が多い住宅地域	西5m市道	水道 ガス 下水	阪急甲東園 480m						
(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、5.0m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			
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に特段大きな変化は認められず、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。地価はやや上昇傾向にあり、当面は安定的に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	289,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	166,000 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、同一需給圏内の中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) 規準とした公示価格	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -1.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	西宮 - 12		[100.3] 100	100 [100]	100 [107.8]	[100] 100	290,000					
(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 -1.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	西宮（県） - 16	[100.6] 100	100 [100]	100 [107.8]	[100] 100	290,000						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格 282,000円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[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			[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。						
	標準地番号		-			[個別的要因] 個別的要因の変動はない。						
	②変動率	年間 +2.5%	半年間 %									

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 三ツ矢不動産鑑定. Values include 西宮（県）, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 布谷嘉浩.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,370,000 円, 1㎡当たりの価格, 44,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30年 7月 4日 提出
西宮（県） - 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	47,600,000 円	1㎡当たりの価格	313,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	250,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 22日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市甲東園2丁目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)		
	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	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 40m、西 40m、南 20m、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 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	基準方位 北 4.5m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	313,000 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。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高い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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 西宮 -12					313,000		交通 0.0	交通 0.0		
	公示価格 312,000 円/㎡	[100.3] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100		環境 0.0	環境 0.0			
							画地 0.0	行政 0.0			
							行政 0.0	その他 0.0			
							その他 0.0				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路
	-							交通	交通		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		環境	環境			
							画地	行政			
							行政	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況	[一般的な要因] 需要の弱い北部郊外を除き、市内の住宅地需要は総じて底堅いが、山手や利便性に劣る地域ではやや弱い動きも見られる。							
	前年標準価格 311,000 円/㎡			[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。							
	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 <input type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号 西宮 -12										
	公示価格 312,000 円/㎡										
	② 変動率	年間 +0.6%	半年間 +0.3%								

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 近畿総合不動産鑑定所. Includes details for 西宮 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (75,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (313,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 250,000 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, Comparison Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (6) 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), (7) 公示価格 (Public Prices), (8) 指定基準地 (Designated Standards), (9) 前年からの検討 (Previous Year Review), (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（平成 30年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 35,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 220,000 円/㎡.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地, (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 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.

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. Text describing the valuation process and market characteristics.

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地, (10)対年標準価格等. Includes columns for 標準地, 修正, 補正, 比較, 要因, 価格, 内訳, 補正, 要因.

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地, (10)対年標準価格等. Includes columns for 標準地, 修正, 補正, 比較, 要因, 価格, 内訳, 補正, 要因.

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地, (10)対年標準価格等. Includes columns for 標準地, 修正, 補正, 比較, 要因, 価格, 内訳, 補正, 要因.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30年 7月 4日 提出
西宮（県） - 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	78,900,000 円	1㎡当たりの価格	313,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	240,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市田代町 1 2 2 番 2 「田代町 1 1 - 2 3」				②地積 (㎡)	252	⑨法令上の規制等						
	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 住居 (60, 200) (その他)							
(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	313,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	240,000 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪急神戸線、同今津線及び JR 東海道本線沿線で、概ね西宮市の圏域である。需要者の中心は、西宮市のほか阪神間の居住者が大半を占め、分譲可能な規模では分譲業者の需要もある。市内でも選好性の高い西宮北口駅が最寄駅であるため需要は底堅い。対象地と同程度の土地は 8,000 万円弱程度、新築建売住宅は 5,000 ~ 6,000 万円程度が需要の中心である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、阪急西宮北口駅並びに JR 甲子園口駅を最寄駅とする住宅地域内の信頼性の高い取引事例を収集しえた。一方、収益価格については賃貸物件もみられる地域であるが土地価格に見合う賃料水準ではなく、比準価格に比し規範性は劣る。従って、比準価格を採用するものとし、収益価格を参考として、代表標準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0		
	標準地番号 西宮 - 19					313,000		交通	0.0	交通	-3.0			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境	0.0	環境	+4.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地	0.0	行政	0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 西宮市の不動産市場は、北部郊外を除いて、選好性の強さ等を反映して、総じて、強含みである。										
	前年標準価格 305,000 円/㎡			[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。										
	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 +2.6 %	半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小林エステイト
西宮（県） -20	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川大輔 印

鑑定評価額	70,700,000 円	1㎡当たりの価格	404,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	310,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市羽衣町103番6外 「羽衣町1-15」				②地積 (㎡)	175	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) (その他)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 20 m、南 30 m、北 30 m				②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 台形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 東 6 1 m市道	交通施設	阪急夙川駅 南西 350m	法令規制	対象基準地と同じ
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0 二方路 +1.0 台形 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	404,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪急神戸線、甲陽線沿線の中品等以上の住宅地のうち概ね西宮市、芦屋市を中心とする圏域である。需要者の中心は主に阪神間の上中流階層である。当圏域は従来より人気が高く供給は寡少な地域のため、地価が値下がりしにくい状況が形成されており、地価は上昇傾向にある。なお、取引規模や価格帯がまちまちであり、需要の中心となる典型的な取引価格帯を把握することは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の周辺では一般住宅のほか、賃貸マンション等の収益物件も散見されるが、総じて自用目的での取引が中心である。対象基準地の地積、間口と奥行の関係等から、採算性の見込める賃貸住宅の建築は困難と考えられ、収益価格を試算する意義は乏しいと判断し、収益還元法の適用を断念した。よって、信頼度の高い複数の取引事例から試算された比準価格を標準とし、対象基準地の前年標準価格等からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指定基準地からの検討	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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 西宮市南部は住宅地の選好性が強く、地価はやや上昇している。				
	前年標準価格 396,000 円/㎡				[地域要因] 特筆すべき要因変化はない。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 特になし。				
	標準地番号	西宮 - 31							
	公示価格	400,000 円/㎡							
	②変動率	年間 +2.0 %	半年間 +1.0 %						

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	381,000,000 円	1㎡当たりの価格	371,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	295,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市二見町7番1 「二見町13-31」				②地積 (㎡)	1,028	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60, 200) (その他)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 40m、北 40m				②標準的使用	中層共同住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m市道	交通施設	J R 甲子園口駅 北西 400m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	共同住宅と戸建住宅が混在する住宅地域で、当面は現状を維持して推移するものと予測する。マンション用地の需要は根強く、地価は当面上昇傾向が続くと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	380,000 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	335,000 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、近隣地域は居住環境及び利便性が良好でマンションの需要が多いため、開発素地の需要も多い。開発素地は画地規模により総額にばらつきがあり、規模のまとまった土地は希少性が高く高値取引になる場合もあるため、市場の中心となる価格帯を一概に指摘することは困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産周辺における画地は、マンション用地として取引されることが中心である。比準価格は、不動産の市場性に着目した実証的な価格である。開発法による価格は、マンションデベロッパーの投資採算性に着目して求めた価格であり、本件のような画地では説得力を有するが、想定要素が多いことは否めない。したがって、比準価格を標準とし、開発法による価格を比較考量し、同一地点の公示価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	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
	西宮 - 45	[100.8] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	371,000	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	
(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
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	街路	交通	環境	画地	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		364,000 円/㎡		③ 変動状況 形成要因の	[一般的要因]	西宮市市街地の住宅地価格は総じて上昇傾向が続いているが、上昇率は縮小傾向で、利便性の劣る地域では下落する地域も見られる。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■代表標準地 □標準地		標準地番号		西宮 - 45			[地域要因]	地域要因に特別な変動は認められないが、マンション用地の需要は依然として高く、地価は上昇傾向が続いている。					
	公示価格		368,000 円/㎡		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。								
②変動率	年間	+1.9%	半年間	+0.8%										

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

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） -22	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	14,000,000 円	1㎡当たりの価格	219,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	175,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		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	西宮市東鳴尾町1丁目78番7 「東鳴尾町1-8-21」				②地積 (㎡)	64	⑨法令上の規制等											
	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住居 (60,200) (その他)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 40m、南 30m、北 40m			②標準的使用	戸建住宅地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0m、奥行 約 11.0m、規模 70㎡程度、形状 ほぼ長方形																	
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北 8m市道	交通施設	阪神東鳴尾駅 西 200m	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 +1.0													
(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/㎡																
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね西宮市内の阪神本線・阪神武庫川線沿線の住宅地域である。需要者の中心は主に阪神間居住者であり、他市からの転入も若干見受けられる。近隣地域は国道43号線以北の住宅地域に比べ、やや住環境は劣るものの、最寄駅への接近性に優れ、景気回復期待を反映し需要は堅調に推移している。土地は1,500~2,000万円程度、新築建売住宅では3,500~4,000万円程度が需要の中心である。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	マンション等の賃貸物件が見られるが、画地規模の制約より収益物件を想定することが困難であることから収益価格の試算を断念した。当該地域においては自用目的の取引が一般的であり、市場における実際の取引に着目して求めた比準価格は実証的であり精度が高いものと認められる。よって、本件においては比準価格に基づき、さらに本年公示価格との検討を行って、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 -85	② 時点修正	[100] / 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/㎡)	219,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格	219,000 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/㎡															
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	■代表標準地 □標準地	標準地番号	西宮 -85	公示価格	219,000 円/㎡													
②変動率	年間	0.0%	半年間	0.0%															
		③ 変動状況		<p>[一般的要因] 西宮市南部は北部に比べ人気はそれほど強くはないが、地価はしっかりしており、住宅需要は堅調である。</p> <p>[地域要因] 南西方には臨港線沿いに大型商業施設等が出現し、利便性が向上している。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>															

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 桑名事務所. Values include 西宮（県）, 兵庫県, 兵庫第2, 氏名, 不動産鑑定士 桑名玉樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 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 30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 reasoning table with 10 sections (1) to (10). Includes details on location, area, usage, and price determination factors.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 岡田不動産鑑定. Includes details for 西宮 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,970,000 円), 1㎡当たりの価格 (49,000 円/㎡).

1 基本的事項

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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and valuation methods. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public price comparison.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 齋藤不動産鑑定事務所, 西宮（県）, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 齋藤 誠, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 41,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 239,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 190,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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