

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社アクセス鑑定 神戸支所. Includes address: 西宮（県） -26 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 山本 考一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 39,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 286,000 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 230,000 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, (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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小林エステイト
西宮（県） - 27	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川大輔 印

鑑定評価額	43,800,000 円	1㎡当たりの価格	353,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月20日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	285,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市久出ヶ谷町31番2 「久出ヶ谷町4-24」				②地積 (㎡)	124	⑨法令上の規制等	1低専 (40,100) (その他) 風致地区									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況												
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	北5m市道	水道 ガス 下水	阪急夙川 600m												
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 70m、南 20m、北 20m				②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 20.0m、規模 160㎡程度、形状 ほぼ長方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5m市道	交通施設	阪急夙川駅 北西 600m	法令規制	1低専(40,100) 風致地区									
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動はなく、今後とも現状を維持するものと予測する。地価水準は、先行き不透明感がある。																
(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 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	353,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は、阪急神戸本線及び同甲陽線沿線を中心とした西宮市の圏域。主な需要者は、西宮市及び周辺諸都市の居住者である。一般住宅が多い閑静な住宅地域で、いわゆる夙川・苦楽園地区に属しておりブランドイメージは確立されている。選好性が高いものの、地価は先行き不透明感がある。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が大半を占め、賃貸マンション等の収益物件は散見される程度で、自用目的での取引が中心である。対象基準地の地積及び用途地域等から、採算性の見込める賃貸住宅の建築は困難と認められ、収益価格を試算する意義は乏しいと判断し、収益還元法の適用を断念した。このようなことから、信頼度の高い複数の取引事例から試算された比準価格を標準に、標準地・指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	西宮 - 52	②時点修正	[100.3] 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [94.1]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	352,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	334,000 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	[100.5] 100	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	100 [115.8]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	354,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +3.0 環境 +7.0 行政 +4.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	416,000 円/㎡																
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 350,000 円/㎡		③ 価格変動要因		[一般的要因] 西宮市内の住宅地価格は、新型コロナウイルス感染症の影響により先行き不透明感がある。 [地域要因] 特筆すべき要因変化はない。 [個別的要因] 個別的要因の変動は特にない。											
	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	+0.9%	半年間	%													

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
西宮（県） - 28	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小杉正樹 印

鑑定評価額	27,700,000 円	1㎡当たりの価格	280,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月20日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	225,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市甲子園春風町2番2 「甲子園春風町6-24」				②地積 (㎡)	99	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											
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 40m、南 60m、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 7.0m、奥行 約 14.0m、規模 100㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、6m市道	交通施設	阪神甲子園駅 北 1km	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	280,000 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及びその周辺の住宅地域であるが、阪急今津線の東方で阪神本線からJR東海道本線にかけて広がる市街地中東部の住宅地域が中心となる。需要者は同一需給圏内居住者が中心であるが、他所からの転入も認められる。コロナ禍により市場はやや低迷しているが、居住環境及び利便性は概ね良好で住宅地の需要は比較的多く、地価は堅調に推移している。土地は3千万円前後、新築販売住宅は5千万円前後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	周辺には賃貸マンションも見られるが、近隣地域は戸建住宅を中心とする住宅地域であり、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。また、対象基準地は地積が小さく経済合理的な賃貸住宅の建設ができないため収益還元法は適用できなかった。よって、比準価格を採用し、標準地及び指定基準地の価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	西宮 - 86	②時点修正	[99.5] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [117.4]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	280,000	⑦内訳	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 +3.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	西宮（県） - 11	②時点修正	[100.3] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [128.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	280,000	⑦内訳	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 +25.0 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（県） - 11	②時点修正	[100.3] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [128.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	280,000	⑦内訳	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 +25.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	363,000 円/㎡	②時点修正	[100.3] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [128.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	280,000	⑦内訳	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 +25.0 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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 280,000 円/㎡		③価格変動要因の	[一般的要因] 市街地の住宅地の地価は利便性の良い地域を中心に上昇していたが、コロナ禍以降は市場の低迷により若干の弱含みとなる地域が多い。 [地域要因] 地域要因に特別な変動は認められないが、一般的要因の影響により地価は概ね横這いとなっている。 [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 0.0%	半年間 %										

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社アクセス鑑定 神戸支所. Includes address: 西宮 (県) -29 兵庫県 兵庫第 2 分科会 氏名 不動産鑑定士 山本 考一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (49,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (162,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 2年 7月 18日), (6) 路線価 [令和 2年 1月] 路線価又は倍率 (130,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 2年 7月 9日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +3.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price 195,000), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land 208,000), (10) 対象基準地の前年標準価格の検討 (Previous year standard price 164,000)

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社谷澤総合鑑定所 神戸支社. Includes address: 西宮（県） -30 兵庫県 兵庫県第2分科会 氏名 不動産鑑定士 上原卓志 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 238,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 190,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (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 (Reasons for Price Adjustment and Valuation), (8) 規格外の標準地 (Standard Land Outside Regulations), (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 Prices, etc. of Target Standard Land).

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 22 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	40,000,000 円	1㎡当たりの価格	310,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 20 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	250,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市甲子園七番町161番2 「甲子園七番町18-16」				②地積 (㎡)	129	⑨法令上の規制等	2住居 (60,200) (その他)				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況							
	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 10m、西 70m、南 25m、北 15m				②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.5m、奥行 約 13.5m、規模 130㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	特筆すべき事項はない。		街路	基準方位、北、6.0m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。												
(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	310,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、阪神本線及びJR東海道本線沿線を中心とした市内南部の住宅地域一円で、市内及び周辺市の居住者が需要の中心である。最寄駅への接近性が良好で、周辺には大型店舗等も存し生活利便施設に恵まれていることから、住宅地として底堅い需要が認められる。4.0坪程度の土地で4,000万円程度、土地建物総額で5,000万円～6,000万円台程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする住宅地域で、賃貸マンション等の収益物件も一部に見受けられるが、画地規模の小さな土地が多くスケールメリットを生かした賃貸住宅の建設が困難と判断されるため、収益還元法の適用を断念した。一方で、自用目的取引が中心となっている市場動向を踏まえ、信頼性の高い周辺取引事例から試算された実証的な価格である比準価格を重視して、当該比準価格を標準とし、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。												
(8) 規格外の公示価格とした	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	地域要因	街路 +2.0	
	西宮 - 3	公示価格	[99.3] / 100	100 / [100]	100 / [118.5]	[101.0] / 100	310,000		交通 0.0	環境 +21.0	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（県） - 11	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	
	前年指定基準地の価格	363,000 円/㎡	[100.3] / 100	100 / [100]	100 / [118.5]	[101.0] / 100	310,000		交通 0.0	環境 +21.0	行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		306,000円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]			景気はコロナの影響で厳しい状況にあるが下げ止まりつつある。西宮市の地価は、概ね横這いだが、一部若干の上昇や下落が認められる。
	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]	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。		
	公示価格		円/㎡							[個別的要因]	個別的要因に変動は無い。		
②変動率	年間	+1.3%	半年間	%									

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 22 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	39,400,000 円	1㎡当たりの価格	290,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 20 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	230,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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 4 番 1 「川添町 1 3 - 2 8」				②地積 (㎡)	136	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)				
	1:1.8	住宅 L S 2	中小規模一般住宅を中心とする住宅地域	北 6.1m 市道	水道 ガス 下水	阪神香櫨園 560m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 30m、南 20m、北 0m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 16.0m、規模 130㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、6.1m 市道	交通施設	阪神香櫨園 南 560m	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。									
(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	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、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。また、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の判断から、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の市場動向を踏まえ、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標準とし、代表標準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(8) 規格外価格とした	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 - 51					290,000		交通 0.0	交通 0.0	環境 0.0	環境 0.0
	公示価格 290,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [100]	100 [100]	[100 / 100]		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 0.0	地域要因	街路 0.0
	西宮（県） - 33							交通 0.0	交通 +2.0	環境 0.0	環境 -5.0
	前年指定基準地の価格 280,000 円/㎡	[100.7 / 100]	100 [100]	100 [96.9]	[100 / 100]	291,000	画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
							その他 0.0				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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] 景気はコロナの影響で厳しい状況にあるが下げ止まりつつある。西宮市の地価は、概ね横這いだが、一部若干の上昇や下落が認められる。						
	前年標準価格 円/㎡		[変動状況]		[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		[変動状況]		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号 西宮 - 51										
	公示価格 290,000 円/㎡										
	② 変動率	年間 %	半年間 %	0.0 %							

鑑定評価書（令和 2 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, 澤田不動産鑑定士事務所. Includes address: 西宮（県） -33 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 澤田良一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (65,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (282,000 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 225,000 円/㎡, 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type), (4) 対象基準地の個別的要因 (Comparison table), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods used), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price table), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land 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（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, かりゆし不動産鑑定. Values include 西宮（県）, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 竹之内 浩.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 53,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和2年1月]路線価又は倍率, 43,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Prices).

鑑定評価書 (令和 2 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. Includes address: 西宮 (県) - 35 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 (21,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (145,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 2 年 7 月 7 日), (6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率 (98,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 2 年 7 月 1 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price)

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, かもめの不動産鑑定株式会社. Includes details for 西宮（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (19,400,000 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, (7) [令和2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

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections for ①所在地, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, etc.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本不動産鑑定
西宮（県） -37	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 森本光弘 印

鑑定評価額	10,200,000 円	1㎡当たりの価格	36,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和2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	西宮市山口町下山口3丁目439番「山口町下山口3-7-7」				②地積 (㎡)	277	⑨法令上の規制等	2 中専 (60,200) (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	戸建住宅地														
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 18.0m、規模 270㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5m市道	交通施設	神戸電鉄田尾寺駅 南東 1.4km	法令規制	2 中専 (60,200)							
	⑤地域要因の将来予測	古くからの一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後も現在の住環境を維持するものと予測する。需要は弱く、地価はやや下落傾向で推移している。																			
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0														
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		36,800 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡																	
	原価法	積算価格		/ 円/㎡																	
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡																	
(6) 市場の特性	同一需給圏は西宮市北部郊外を中心としたJR福知山線沿線及び神戸電鉄沿線の住宅地域。需要者は当該地域に地縁を持つ西宮市及び周辺市の居住者が多く、外部からの流入は稀である。古くからの一般住宅を中心とする既存の集落であるが、西宮北ICに近しいところでは事業所等もみられる。旧集落的な地域で、地縁者以外の需要は弱く、地価は弱含みで推移している。中心価格帯は、中古住宅は2,000万円前後、新築戸建住宅は2,500万円程度までである。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自己使用の戸建住宅が建ち並ぶ郊外の既成住宅地域である。賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しない。居住の快適性を重視する住宅地域で、主たる需要者は近隣の過去の取引相場を指標に購入の意思決定することが多い。よって、信頼性のある取引事例から求めた比準価格を採用し、周辺標準地や指定基準地の価格との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																				
(8) 公示価格とした	①代表標準地	■標準地	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 -2.0	環境 -9.0	行政 0.0	その他 0.0
	西宮 -90		[99.2] 100	100 [100]	100 [88.3]	[103.0] 100	37,000														
(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 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +2.0	交通 +1.0	環境 +33.0	行政 -4.0	その他 0.0	
	西宮（県） -24	[98.0] 100	100 [103.0]	100 [131.5]	[103.0] 100	36,500															
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格 37,400 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 市の人口は微増傾向で推移している。北部郊外の住宅地は下落傾向が続いているが、下落幅はやや縮小傾向にある。												
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号 -		公示価格 円/㎡		[地域要因] 地域要因に特段の変動はないが、需要の弱い旧集落地域で、地価の下落が継続している。												
②変動率		年間 -1.6%		半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。															

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 熊谷不動産鑑定士事務所. Includes address: 西宮 (県) -38, 兵庫県 兵庫第2分科会, 氏名 不動産鑑定士 熊谷有剛 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (77,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (260,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 2年 7月 10日), (6) 路線価 (210,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 2年 7月 1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, Shape), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整 (Price adjustment), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地 (Designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices)

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 22 日 提出
西宮（県） - 39 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	野村事務所
西宮（県） - 39	兵庫県	兵庫第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 野村国世 印

鑑定評価額	39,800,000 円	1㎡当たりの価格	247,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	200,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 7 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					
	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		準工 (60, 200) (その他)					
	1:2	住宅 L S 2	戸建住宅を中心に事業所等も散見される住宅地域	東 6m 市道	水道 ガス 下水	阪神西宮 750m							
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 30m、南 45m、北 30m				②標準的使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 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	戸建住宅を中心に事業所等も散見される住宅地域で、現状のまま推移するものと予測する。最寄駅から徒歩圏にあり、地価は強含みである。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	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強含みの状況にある。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	同一需給圏内の類似地域等において信頼性のある取引事例を収集しえた。一方、当該基準地は画地規模が十全でなく、経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅を建築することが困難であるため収益還元法の適用を断念した。周辺の住宅地域の事例を採用する等規範性の高い比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、指定基準地から規準した価格とも均衡している。												
(8) 規準とした公示価格	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	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100								
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	西宮（県） - 33	[100.7] / 100	100 / [100]	100 / [115.3]	[101.0] / 100	247,000				0.0	0.0	0.0	0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因] コロナウイルスの影響により、不動産市場は低迷している。西宮市南部住宅地の地価は弱含みを基調に、需要の堅調な地域も多い。									
	■継続 □新規			[地域要因] 最寄駅から徒歩圏内にあり、需要は比較的堅調である。									
	前年標準価格 246,000 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 +0.4 %	半年間 %										

鑑定評価書（令和2年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (22,300,000 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, [令和2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

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.

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, あすか総合事務所. Values include 西宮 (県) 5-1, 兵庫県, 兵庫第 2, 氏名, 不動産鑑定士 廣嶋 琢也 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 95,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 465,000 円/㎡.

1 基本的事項

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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 380,000 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

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, (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 descriptions of the site, market conditions, and price determination.

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 22 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	46,200,000 円	1㎡当たりの価格	550,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	420,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 7 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	西宮市羽衣町 1 6 7 番 「羽衣町 8-1 0」				②地積 (㎡)	84	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80, 300) 準防 (その他) (100, 300)							
(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 (100, 300) 準防
	⑤地域要因の将来予測	阪急夙川駅前の山手幹線沿いにおいて、富裕層の多い商業背後地を有する地域で需要は根強い。なお、地価水準は強含みで推移するものと予測される。												
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+4.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	571,000 円/㎡				台形	0.0						
	収益還元法	収益価格	434,000 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おいて、西宮市を中心に阪神間の駅前の商業地域と代替、競争関係にある。駅背後は多くの富裕層が邸宅を構える山の手地区が形成され、芦屋市にも近接する。かかる地区を商業背後地とすることから、周辺の住宅地の地価の上昇傾向と相俟って消費も堅調で、地価は強含みで推移している。規模や位置などの画地条件等により価格水準が異なるため、市場での需要の中心となる価格帯の把握が困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中層の店舗兼事務所ビルなどが建ち並ぶ阪急夙川駅前の商業地域で、広域的に多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。近隣地域内には自用の店舗のほか賃貸物件も見られるが、土地価格に見合った賃料水準や投資対象としての利回り等が形成されていないため、収益価格はやや低位に試算された。よって、実証的な比準価格を中心に収益価格を関連付け、代表標準地価格にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0		
	公示価格	[98.1] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [87.6]	[104.0] 100	552,000		標準化補正	交通	0.0	交通	-4.0		
(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	-1.0		
	前年指定基準地の価格	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	[] 100			標準化補正	交通	0.0	交通	-4.0		
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] コロナウイルスの影響により、不動産市場は低迷している。西宮市の商業地の地価も弱含みであるが、利便性等の影響下にある。									
	前年標準価格 540,000 円/㎡		[地域要因]		山手幹線沿いの夙川駅前に位置しており、売物件の稀少性等を反映して需要は根強い。									
	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/㎡												
② 変動率		年間	+1.9 %	半年間	%									

鑑定評価書（令和2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） 5-3 兵庫県 第2分科会 氏名 不動産鑑定士 谷諒 岳史 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (55,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (370,000 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) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 300,000 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: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近畿総合不動産鑑定所
西宮（県） 5-4	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 山本耕一 印
鑑定評価額	28,200,000 円	1㎡当たりの価格	352,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	285,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 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	西宮市甲子園口2丁目330番 「甲子園口2-9-26」			②地積 (㎡)	80	⑨法令上の規制等	近商(80,300)準防 (その他) 地区計画等 居住誘導区域内(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	J R 甲子園口 250m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 10 m、北 30 m			②標準的使用	店舗兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 80 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路 10 m 県道 交通 施設 J R 甲子園口駅 南西 250m 法令 規制 近商(80,300)準防 地区計画等			
	⑤地域要因の将来予測	旧来の駅前商店街で近隣商業地域として熟成しており、利用状況に大きな変化はなく現況を維持した推移と見られる。地価動向は新型コロナウイルス感染症の影響もあり今後は弱含み傾向と予測する。									
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	362,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	279,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は西宮市を中心とする阪神間の近隣型の商業地域である。需要者は地域に地縁を持つ個人事業者やチェーン展開する法人事業者の他、不動産業者や投資家等である。地元商店街の商況には大きな変化は見受けられず、店舗等の実需が増加しているわけではないものの、当該地域の背後住宅地の価格が大きく上昇しており、その関連で地価は上昇傾向が続いている。近隣地域内での取引規模にはばらつきがあり、中心となる価格帯は見出し難い状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺では店舗等の賃貸物件も見られるが、市場では自己利用目的での取引が多い地域である。旧来からの駅前商店街であるものの繁華性等は高くないため店舗等の利用についても十分な賃料収入を得られない場合が多く収益価格の説得力はやや弱い。従って、市場性を反映し規範性に優る比準価格を標準に収益価格を比較考量の上、指定基準地等との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	西宮（県） 5-1	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	351,000					
(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	350,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 西宮市の商業地は持ち直しの動きが見られたが、コロナ感染症拡大等の影響が不透明であり先行き不安から弱含み傾向。					
	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 □代表標準地 □標準地	標準地番号	-			公示価格	円/㎡		[地域要因] 駅前商業地で、コロナ感染症拡大の影響を受け商況は厳しい状況にある。		
②変動率	年間	+0.6%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, あすか総合事務所. Values include 西宮 (県) 5-5, 兵庫県, 兵庫第 2, 氏名, 不動産鑑定士 廣嶋 琢也 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 48,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 324,000 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 260,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (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 justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of previous year's standard price).

鑑定評価書（令和2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. Includes address: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,750,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 960,000 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 710,000 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

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

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, かりゆし不動産鑑定. Values include 西宮 (県) 5-7, 兵庫県, 兵庫第 2 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 竹之内 浩.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 109,000,000 円, 1 m²当たりの価格, 398,000 円/m².

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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 320,000 円/m², 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. 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 (Comparison Methods), (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 Verification), (7) 公示価格 (Public Price), (8) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (9) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of Previous Year Standard Prices), (10) 変動状況 (Change Status).

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） 5-8	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	31,000,000 円	1㎡当たりの価格	348,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月20日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	280,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市戸田町23番3「戸田町6-11」				②地積 (㎡)	89	⑨法令上の規制等	商業 (80,500) 準防 (その他) (90,480)									
	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												
	1.5:1	店舗兼共同住宅 R C 6 F 1 B	飲食店を中心にマンション等が混在する商業地域	南8m市道	水道 ガス 下水	阪神西宮 210m												
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 30m、北 30m			②標準的使用	中層の店舗兼共同住宅												
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 8.0m、規模 100㎡程度、形状 長方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8m市道	交通施設	阪神西宮駅南東 210m	法令規制	商業 (90,480) 準防									
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に格別の変化がなく、当面現状を維持すると予測する。地価は、新型コロナウイルス感染症の影響を受けて、先行き不透明感がある。																
(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	366,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	266,000 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西宮市内南部の商業地域である。需要者は地元事業者等である。新型コロナウイルス感染症の影響を受けて先行き不透明感があるものの、比較的駅に近く容積率の高い当該地域は、商業地としての主な需要の他、駅近で利便性が高い点に着目したマンション素地としての需要も認められ、需要は底堅い。規模によるバラツキがあり、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	対象基準地は商業地域に在し、需要者は、自用物件として取得する事業者や収益目的のための投資家を中心と考えられる。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取引価格等を十分に把握し検討するものと考えられる。本件では、収益価格は比準価格に比してやや低位に試算された。従って市場性に優る比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地・指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	西宮 5-1	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [135.5]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	347,000	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 0.0 環境 +29.0 行政 +1.0 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（県） 5-1	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [133.7]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	348,000	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 +1.0 環境 +43.0 行政 -11.0 その他 0.0	
(10) 対年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討		■継続	前年標準価格	347,000 円/㎡		③価格変動要因の	[一般的要因] 西宮市内の商業地価格は、新型コロナウイルス感染症の影響により先行き不透明感がある。 [地域要因] 特筆すべき要因変化はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡											
	②変動率	年間	+0.3%	半年間	%													

鑑定評価書（令和2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. Includes address: 西宮（県） 5-9 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 83,200,000 円 1㎡当たりの価格 286,000 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) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 205,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小杉不動産鑑定士事務所
西宮（県） 5-10	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小杉正樹 印

鑑定評価額	736,000,000 円	1㎡当たりの価格	330,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月20日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	265,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市薬師町250番1外「薬師町2-38」				②地積 (㎡)	2,231	⑨法令上の規制等	2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 50m、西 30m、南 80m、北 100m				②標準的使用	沿道施設用地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 70.0m、奥行 約 30.0m、規模 2,100㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	20m市道	交通施設	阪急門戸厄神 南東 850m	法令規制	対象基準地と同じ								
(3) 最有効使用の判定	沿道施設用地					(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 台形	+5.0 0.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	348,000 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	同一需給圏は西宮市内の路線商業地域を中心として阪神間の路線商業地域全域にわたる。需要者は飲食業や小売業等、全国にチェーン展開する法人が中心となる。コロナ禍により商業地の取引はやや低迷しているが、背後地は選好性の高い住宅地域で人口が増加しており、近隣地域もその影響を受けて発展傾向にあるため、地価は堅調に推移している。事業用地の取引価格は個別的要因により様々であるため、需要の中心となる価格帯を一概に指摘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	近隣地域は路線商業地域であり、収益物件も見られるが、土地価格に見合う賃料を得ることはやや困難である。また、収益価格は仮定的要素を含み、路線店舗は容積消化率が低いため収益価格は低位に求められる傾向がある。収益価格よりも現実の市場における複数の取引事例から求められた比準価格がより規範性が高いと認められるため、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、標準地及び指定基準地の価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	西宮 5-14	②時点修正	[99.0] / 100	③標準化補正	100 / [102.0]	④地域要因の比較	100 / [123.6]	⑤個別的要因の比較	[105.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	330,000	⑦内訳	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 +6.0 環境 +10.0 行政 +6.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	西宮（県） 5-7	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 / [126.0]	⑤個別的要因の比較	[105.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	332,000	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 +9.0 環境 +8.0 行政 +6.0 その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	前年指定基準地の価格	394,000 円/㎡		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 / [126.0]	⑤個別的要因の比較	[105.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	332,000	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 +9.0 環境 +8.0 行政 +6.0 その他 0.0
	前年標準価格	328,000 円/㎡		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 / [126.0]	⑤個別的要因の比較	[105.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	332,000	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 +9.0 環境 +8.0 行政 +6.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		前年標準価格	328,000 円/㎡		③価格変動要因	[一般的要因] 西宮市の商業地の地価はこれまで上昇傾向が続いていたが、コロナ禍以降は商況の悪化等により総じて弱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	代表標準地	標準地	標準地番号	-		公示価格	[地域要因] 繁華性は概ね良好で背後地の下支え効果も認められるが、一般的要因の影響により上昇率は縮小している。									
②変動率	年間	+0.6%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												