

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） - 1	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	50,900,000 円	1㎡当たりの価格	188,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月7日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月17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	西宮市苦楽園一番町32番13 「苦楽園一番町8-17」				②地積 (㎡)	271	⑨法令上の規制等	1低専 (40,100) (その他) 風致地区									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況												
	1:1.5	住宅LS2	中規模以上の戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南西6m市道	水道 ガス 下水	阪急苦楽園口 1.5km												
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 40m、南 40m、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 14.0m、奥行 約 20.0m、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	標準方位 北、6m市道	交通施設	阪急苦楽園口駅北西 1.5km	法令規制	対象基準地と同じ									
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域として概ね成熟しているが、大規模な画地は細分化が進むものと予測する。山手の住宅地域で坂道が多く、駅から距離があり利便性が劣るため、地価は若干の弱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	+1.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	188,000 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、阪急甲陽線沿線に広がる西宮市市街地北西部の住宅地域が中心となる。需要者は西宮市内居住者のほか他所からの転入も見られ、資金的に余裕のある二次取得者が多い。居住環境は良好であるが山手の住宅地域で坂道が多く、駅から距離があり利便性が劣るため、地価は若干の弱含みで推移している。土地は250～300㎡で5,000万円前後が取引の中心となっており、建物は注文住宅である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、市場においては自己居住用不動産の取引が中心となるため比準価格の規範性は高い。また、対象基準地の最有効使用は戸建住宅地と判断されるが、戸建貸家では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 - 66	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [118.3]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	189,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	228,000 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	西宮（県） - 23	②時点修正	[99.5] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [107.1]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	188,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	206,000 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 189,000 円/㎡		③価格変動要因の	[一般的要因] 西宮市市街地の住宅地の地価は利便性の良好な地域を中心に再び上昇傾向が認められるが、利便性の劣る地域は依然として弱含みである。 [地域要因] 地域要因に特別な変動は認められないが、駅から遠い山手の住宅地域であり、地価は若干の弱含みとなっている。 [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	-0.5%	半年間		%												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡田不動産鑑定
西宮（県） - 2	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 岡田 文 印

鑑定評価額	41,000,000 円	1㎡当たりの価格	120,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月7日	(6) 路線価 [令和3年1月] 路線価又は倍率	96,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月21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	西宮市柏堂西町1番128 「柏堂西町7-11」				②地積 (㎡)	342	⑨法令上の規制等	1低専 (40,100) (その他) 風致地区 土砂災害警戒区域								
	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	阪急甲陽園 2.6km										
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 50m				②標準的使用	戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0m、奥行 約 20.0m、規模 340㎡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 6m市道								
	④地域的要因の将来予測	中規模一般住宅が整然と並ぶ眺望のある閑静な住宅地域であり、今後とも同様の住環境を維持するものと予測されるが、コロナ禍による一時的な需給量の変化等により、地価は下落率がやや緩和する傾向。				交通施設	阪急甲陽園駅北西方 2.6km	法令 規制	1低専 (40,100) 風致地区 土砂災害警戒区域								
(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 120,000 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街地西部で、阪急甲陽線沿線の住宅地域。需要者の中心は、都市部の事業所に通う西宮市及び周辺市の居住者であり、大阪方面からの転入者も見られる。海岸線より遠い六甲山麓台地に開発された閑静な住宅地域で、眺望があるが、駅距離等の利便性に劣り、標高や勾配等の地勢もマイナス要因となっている。一方で、コロナ禍による一時的な需給量の変化等により、地価は下落率がやや緩和している。需要の中心は土地建物総額で5000万円前後。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域等は戸建住宅が主で、経済的に賃貸事業が成り立つ地域でない。また、法令上の規制等により市場性のある賃貸共同住宅の想定が困難であるため、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域で、主たる需要者は近隣の取引相場を指標に意思決定するのが通常である。よって、信頼性のある取引事例から求めた比準価格を採用し、規準価格、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	西宮 - 55	②時点修正	[98.9] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [71.3]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	119,000	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 -1.0 環境 -28.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	87,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	西宮（県） - 23	②時点修正	[99.5] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [164.9]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	121,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +5.0 環境 +57.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	206,000 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 121,000 円/㎡		③価格変動要因		一般的要因 コロナ禍の影響で転出がやや減少し、社会増減は4年ぶりにプラスとなった。取引件数は減少、新設住宅着工戸数は増加。 地域要因 リモートワークの普及やコロナ禍による一時的な需給量の変化等により、地価は下落率がやや緩和する傾向にある。 個別的要因 北西道路で選好性は普通。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	-0.8%	半年間	%													

鑑定評価書（令和 3 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） -3 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 (29,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (202,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 3 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 3 年 7 月 6 日), (6) 路線価, [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率 (160,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 3 年 6 月 18 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 report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (西宮市泉町19番), (2) 地積 (145 ㎡), (3) 形状 (1.2:1), (4) 敷地の利用の現況 (住宅 RC2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (中小規模一般住宅), (6) 対面道路の状況 (南8m市道), (7) 供給処理施設状況 (水道ガス下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (阪神香櫨園 1.4km), (9) 法令上の規制等 (準工 (60,200)), (2) ①範囲 (東 65m, 西 20m, 南 15m, 北 15m), ②標準的使用 (低層住宅地), (3) ③標準的画地の形状等 (間口 約 13.0m, 奥行 約 11.5m, 規模 150㎡程度), (4) ④地域的特性 (特記事項: 特にない), (5) ⑤地域要因の将来予測 (当該地域は中小規模一般住宅...), (3) ④対象基準地の個別的要因 (方位 +3.0, 二方路 0.0), (5) ⑤鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) ⑥市場の特性 (同一需給圏は阪神本線沿線...), (7) ⑦試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (周辺には賃貸アパート...), (8) ⑧公示価格 (標準地番号 西宮 -69, 公示価格 218,000 円/㎡), (9) ⑨指定基準地からの検討 (指定基準地番号 西宮(県) -32, 前年指定基準地の価格 290,000 円/㎡), (10) ⑩対象基準地の検討 (前年標準価格 202,000 円/㎡, 変動率 年間 0.0%, 半年間 %)

鑑定評価書（令和3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, 106,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 472,000 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3年1月] 路線価又は倍率, 370,000 円/㎡, 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, (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（令和3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, 47,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 206,000 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3年1月] 路線価又は倍率, 165,000 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 (Location), (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 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).

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社アレイズ兵庫事務所, 西宮（県）, 兵庫県, 兵庫第2, 氏名, 不動産鑑定士 川端 良明, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 78,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 263,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 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3年1月] 路線価又は倍率, 210,000 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 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, (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, usage, and price adjustments.

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） - 7	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	123,000,000 円	1㎡当たりの価格	306,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月7日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	245,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月17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) 居住誘導区域内										
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 20m、南 20m、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 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	特にない	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) 居住誘導区域内 風致地区				
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い住宅地域で、今後もこの状態が維持されると判断する。最寄駅へはやや距離があるが、良好な環境もあり、需要は認められ、地価は若干の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	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	306,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪神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、需要は若干の強含みである。建売住宅はあまり見られず、注文建築による住宅が多いが、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	近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域であり、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、対象基準地の最有効使用は戸建住宅地と判断され、第1種低層住居専用地域（容積率100%）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) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	西宮 - 4	②時点修正	[100.3] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [122.0]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	305,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +5.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	371,000 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	[102.6] 100	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	100 [137.3]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (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 +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 +21.0 行政 +4.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	418,000 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 type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③変動状況		[一般的要因] 西宮市の住宅地の地価は、南部市街地では総じて上昇傾向が見られる。地価は新型コロナの影響から回復している。 [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、地価は若干の強含みで推移している。 [個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。											
	前年標準価格		304,000 円/㎡															
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡															
②変動率		年間	+0.7%	半年間	%													

鑑定評価書（令和3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 38,400,000 円, 1㎡当たりの価格 197,000 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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 160,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和3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 (63,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (173,000 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3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) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（令和 3 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, 氏名, 不動産鑑定士 廣嶋 琢也.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 33,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 214,000 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 3 年 1 月] 路線価又は倍率, 170,000 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, (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（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所. Includes details for 西宮 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (97,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (371,000 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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 295,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 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の検討.

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 9 日 提出
西宮（県） - 12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社尼信経営相談所
西宮（県） - 12	兵庫県	兵庫第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 竹内 雅司郎 印

鑑定評価額	36,400,000 円	1㎡当たりの価格	274,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	215,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 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	西宮市門戸岡田町 3 7 番 3 「門戸岡田町 1 1 - 3 7」				②地積 (㎡)	133	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	阪急門戸厄神 550m														
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 35 m				②標準的使用	戸建住宅地														
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 16.0 m、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、4.5 m 市道	交通施設	阪急門戸厄神駅北西方 550m	法令規制	1 低専 (40, 100) 風致地区												
	⑤地域要因の将来予測	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後とも現状の住環境を維持するものと予測する。利便性と住環境が良好な住宅地域で需要が根強いことから、地価水準はやや上昇傾向で推移するものと予測する。																			
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	274,000 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東部の阪急今津線及び同神戸本線沿線の住宅地域。需要者の中心は西宮市内の居住者のほか、人気の高い住宅地域であるため他市からの流入もある。街路は整然としていないものの、周辺は緑が豊かで良好な住環境を有しているため需要は根強い。新型コロナの影響から様子見傾向にあったが、市場はほぼ回復している。対象基準地と同程度の土地で 3,600 万円程度、小規模な新築戸建住宅は 4,500~5,500 万円が取引の中心である。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	後記 3、(3) 記載理由により収益価格は試算していない。快適性を重視する住宅地域であるため、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的と認められる。したがって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、下記標準地・指定基準地とは均衡を得ていると判断した。																				
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -1.0	交通 +2.0	環境 +5.0	行政 +2.0	その他 0.0	
	西宮 - 60		[100.3] / 100	100 / [101.0]	100 / [108.1]	[102.0] / 100	274,000		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 +19.0	行政 +2.0	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） - 16	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 0.0	交通 0.0	環境 +19.0	行政 +2.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	322,000 円/㎡	[101.2] / 100	100 / [100]	100 / [121.4]	[102.0] / 100	274,000		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	地域要因	街路 0.0	交通 0.0	環境 +19.0	行政 +2.0	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 270,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的な要因] 西宮市の人口は概ね横這い。住環境等に優る住宅地域への需要は根強い、山手の一部や北部郊外では需要は弱含み。															
	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] 新型コロナの影響から様子見傾向にあったが、市場はほぼ回復している。駅徒歩圏にある住宅地域で需要は根強く、地価はやや上昇。															
	②変動率		年間 +1.5 %	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3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, 森本不動産鑑定. Values include 西宮（県）, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 森本光弘.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 77,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 342,000 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3年1月] 路線価又は倍率, 270,000 円/㎡, 正常価格, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (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	79,400,000 円	1㎡当たりの価格	303,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月4日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	240,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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2-1 「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) 居住誘導区域内							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況										
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 30m、南 40m、北 40m				②標準的使用	低層住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0m、奥行 約 16.0m、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	1中専 (60,150) 居住誘導区域内							
(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	303,000 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、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。コロナウイルス感染拡大の影響が懸念されているが、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。土地は総額6,500万円～7,600万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。したがって本件では、複数の取引事例より試算された実証的な価格である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、公示価格を標準とした価格および指定基準地との規準価格とは均衡を得ている。															
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	西宮 - 12	② 時点修正	[100.3] 100	③ 標準化補正	100 [100]	④ 地域要因の比較	100 [107.8]	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 -1.0 交通 -1.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	325,000 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	西宮（県） - 16	② 時点修正	[101.2] 100	③ 標準化補正	100 [100]	④ 地域要因の比較	100 [107.8]	⑤ 個別的要因の比較	[100] 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (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 -1.0 交通 -1.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	322,000 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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 298,000 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、西宮市内の嗜好性の高い住宅地においては、需要は底固い傾向が認められる。										
	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 <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] 地域要因に特段の大きな変動は認められないが、住環境に優れた住宅地域であり、不動産需要も概ね安定的に推移している。										
	② 変動率		年間 +1.7%	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因の変動はない。										

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所. Includes details for 西宮 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (43,200 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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 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, (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	大和不動産鑑定株式会社
西宮（県） - 16	兵庫県	兵庫第2	氏名	不動産鑑定士 石井 隆介 印
鑑定評価額	49,600,000 円		1㎡当たりの価格	326,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	260,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月18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	西宮市甲東園2丁目44番2 「甲東園2-4-8」				②地積 (㎡)	152	⑨法令上の規制等	1中専 (60,150) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:2	住宅W2	中規模一般住宅を中心とした住宅地域	北4.5m市道	水道 ガス 下水	阪急甲東園 510m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 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 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	中規模一般住宅を中心とする住宅地域であり、今後も良好な住環境を維持して推移するものと思料される。地価動向は選好性と需給バランスから底堅く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	326,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、阪急今津線沿線の西宮市市街地北部に存する住宅地域である。需要者は中高所得者層であり、同市内居住者のほか他市からの流入も見られる。生活利便性・住環境ともに優れることから選好性が高く、需要は堅調に推移している。中心価格帯は、新築の戸建住宅で5,000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、自己の居住を目的とした取引が中心である。市場の特性に鑑みると経済合理的な賃貸経営が困難であると判断し、収益還元法の適用は断念した。以上より、現実の取引市場を反映した実証的な価格である比準価格を採用し鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 西宮 - 12	[100.3] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	326,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] 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 前年標準価格 322,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 西宮市の人口は微増傾向にあり、高齢化率は県全体より低い。北部郊外の低迷が続いており、南部市街地との二極化が一層進んでいる。 [地域要因] 最寄駅より徒歩圏にある閑静な住宅地域で、需要は底堅く推移している。 [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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 西宮 - 12 公示価格 325,000 円/㎡										
	②変動率	年間 +1.2%	半年間 +0.3%								

鑑定評価書（令和3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, 79,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 330,000 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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 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, (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（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 9 日 提出
西宮（県） - 18 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） - 18	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	40,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	249,000 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	200,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市石在町 6 0 番 2 外 「石在町 1 4 - 1 1」				②地積 (m ²)	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	阪神西宮 750m					
	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							
(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	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 m ² 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、地価は比較的堅調である。										
(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	249,000 円/m ²									
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²									
	原価法	積算価格	/ 円/m ²									
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²									
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪神本線沿線を中心に、西宮市内に存する中小規模住宅地域が所在する圏域である。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であり、戸建住宅を中心とした需要は底堅く、西宮市への堅調な需要を背景に地価は微増傾向にある。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	同一需給圏内の類似地域において信頼性のある取引事例を収集しえた。一方、当該基準地は画地規模が十全でなく、経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅を建築することが困難であるため収益還元法の適用を断念した。周辺の住宅地域の事例を採用する等規範性の高い比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、代表標準地から規準した価格ともほぼ均衡している。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/m ²)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 西宮 - 51					250,000		標準化補正	交通	0.0	環境	+18.0
	公示価格	[100.3] 100	100 [100]	100 [118.0]	[101.0] 100		画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
	291,000 円/m ²						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/m ²)	⑦ 内訳	街路		地域要因	街路	
	-							標準化補正	交通		環境	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		画地		行政		その他	
	円/m ²						その他					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因] 西宮市の住宅地の地価は、北部郊外を除いて、微増傾向を中心に、最寄駅への利便性等、下記要因の影響下にある。								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 247,000 円/m ² 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/m ²			[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。								
	② 変動率			年間 +0.8 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因の変動はない。						

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 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

Table with columns: 鑑定評価額, 22,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 279,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 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3年1月] 路線価又は倍率, 220,000 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 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, (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 adjustments.

鑑定評価書（令和3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. Includes address: 西宮（県） -20 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 長谷川大輔 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (75,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (429,000 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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 330,000 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of location, market conditions, and price determination.

鑑定評価書（令和3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, 400,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 389,000 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3年1月] 路線価又は倍率, 310,000 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, Comparison), (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 (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).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アレイズ兵庫事務所
西宮（県） -22	兵庫県	兵庫第2	氏名	不動産鑑定士 川端 良明 印

鑑定評価額	14,100,000 円	1㎡当たりの価格	220,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月6日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	175,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	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 W2	小規模一般住宅に共同住宅が介在する住宅地域	南西8m市道	水道 ガス 下水	阪神東鳴尾 200m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 40m、南 30m、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 6.0m、奥行 約 11.0m、規模 66㎡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	阪神東鳴尾駅西方 200m	法令規制	1住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	小規模一般住宅に共同住宅が介在する住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく現状を維持するものと予測する。需給は均衡して、地価は概ね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	+1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	220,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は西宮市の市街地南東部で、阪神武庫川線及び阪神本線沿線の住宅地域である。需要者は地元の居住者が多く圏外からの転入者も一部に見られ、一次取得者層の住宅購入や中高年層の住み替え等が中心である。類似地域内の需給動向は、西宮市内の中では選好性がやや劣る地域ではあるが、平坦な地勢で交通利便性が比較的良好なことから、需給は概ね安定している。中心価格帯は、土地で1,500万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺の類似地域は自用目的の取引が中心である。また、画地規模等を踏まえると経済合理的な賃貸住宅の経営が困難なため収益還元法の適用は断念した。比準価格は同一需給圏内で実際に売買された不動産の取引価格を基礎とし、市場性が反映された実証性の高い価格と判断する。したがって、比準価格を採用し、前年からの各変動要因にも留意の上、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代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 219,000 円/㎡		③変動状況形成要因の	[一般的要因] 西宮市内の人口は変動幅が小さく概ね横ばいで推移している。利便性が良好な住宅地の需要は安定しているが、郊外では弱含みである。							
	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 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 西宮 - 85 公示価格 220,000 円/㎡			[地域要因] 既存の住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。最寄り駅から徒歩圏内に位置し、利便性は比較的良好である。							
	②変動率 年間 +0.5% 半年間 0.0%			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和3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） - 23 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 (66,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (205,000 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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 165,000 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of location, market, and pricing.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡田不動産鑑定
西宮（県） -24	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 岡田 文 印

鑑定評価額	8,600,000 円	1㎡当たりの価格	47,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月7日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[令和3年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月21日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市名塩南台1丁目12番4				②地積 (㎡)	183	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	J R 西宮名塩 1.4km	(その他) 地区計画等 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 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 14.0 m、奥行 約 14.0 m、規模		200 ㎡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 7 m市道	交通施設	J R 西宮名塩駅南西方 1.4km	法令規制	1低専 (50,100) 地区計画等 土砂災害警戒区域		
(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	47,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は西宮市北部郊外で、J R 福知山線沿線の住宅地域。需要者の中心は、都市部や周辺市の事業所に通う西宮市及び周辺市の居住者であり、他市からの転入者も見られる。昭和60年代に個人施行による区画整理事業によって開発された区画整然とした住宅団地であるが、最寄駅からの距離や利便施設の乏しさで需要は低調。取引の中心は土地のみか築古の土地建物総額で1000万円前後、築浅は2000万円前後。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域等は戸建住宅が主で、貸家は転勤等の特殊な事情に基づくもので、経済的に賃貸事業が成り立つ地域でないため、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域で、主たる需要者は近隣の取引相場を指標に意思決定するのが通常である。よって、信頼性のある取引事例から求めた比準価格を採用し、公示価格からの検討を踏まえて、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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +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 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 西宮 -76	公示価格 47,500 円/㎡	[98.9] / 100	100 / [103.0]	100 / [100]	[103.0] / 100	47,000				
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	[] / 100					
(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		前年標準価格 48,000 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] コロナ禍の影響で転出がやや減少し、社会増減は4年ぶりにプラスとなった。取引件数は減少、新設住宅着工戸数は増加。					
	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			[地域要因] 事業進捗中の国道176号線の生瀬工区（2.2キロ）の4車線開通予定時期が令和8年春とされ、利便性、安全性の向上が期待される。					
	標準地番号 西宮 -76		公示価格 47,500 円/㎡			[個別的要因] 南道路で選好性は優る。個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間 -2.1 %	半年間 -1.1 %								

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 9 日 提出
西宮（県） - 25 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社尼信経営相談所
西宮（県） - 25	兵庫県	兵庫第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 竹内 雅司郎 印

鑑定評価額	42,800,000 円	1㎡当たりの価格	243,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	190,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 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	西宮市小曾根町 4 丁目 6 番内 「小曾根町 4-4-16」				②地積 (㎡)	176	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						
	1:1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南 5m 市道	水道 ガス 下水	阪神武庫川 1.1km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 15m、南 25m、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 11.0m、奥行 約 16.0m、規模 180㎡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	阪神武庫川駅北方 1.1km	法令規制	2 中専 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後とも現状の住環境を維持するものと予測する。需要が概ね堅調であることから、地価水準は微増傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	243,000 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東部の阪神本線及び JR 東海道本線沿線の住宅地域。需要者の中心は西宮市の居住者のほか市外からの流入もある。最寄り駅から概ね徒歩圏で、武庫川沿いの良好な自然環境と人気の高い甲子園エリアの影響もあり需要は概ね堅調である。新型コロナの影響から様子見傾向にあったが、市場はほぼ回復している。対象基準地と同規模の土地は 4, 300 万円程度、小規模な新築建売住宅は 4, 000 万～5, 000 万円が取引の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	後記 3、(3) 記載理由により収益価格は試算していない。快適性を重視する住宅地域であるため、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的と認められる。したがって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、下記標準地・指定基準地とは均衡を得ていると判断した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地	■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 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 +5.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	西宮 - 26	[100] 100	100 [100]	100 [103.9]	[103.0] 100	242,000					
	公示価格	244,000 円/㎡										
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	西宮（県） - 22	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +6.0 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	219,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [101.0]	100 [92.8]	[103.0] 100	242,000					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 西宮市の人口は概ね横這い。住環境等に優る住宅地域への需要は根強いが、山手の一部や北部郊外では需要は弱含み。 [地域要因] 新型コロナの影響から様子見傾向であったが、市場はほぼ回復している。需要は概ね堅調で、地価は微増で推移。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	前年標準価格	241,000 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	-										
	公示価格	円/㎡										
	②変動率	年間 +0.8%	半年間	%								

鑑定評価書 (令和 3 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 (39,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (288,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 3 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 3 年 7 月 5 日), (6) 路線価 [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率 (230,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 3 年 6 月 24 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 (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 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method 288,000 円/㎡), (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 reasons), (8) 公示価格 (公示価格 255,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land 219,000 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price 286,000 円/㎡)

鑑定評価書（令和3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. Includes address: 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, 44,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 361,000 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3年1月] 路線価又は倍率, 285,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (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 (Reasons for adjustment and determination), (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's standard price, etc.)

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	27,900,000 円	1㎡当たりの価格	282,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月7日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	225,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月17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											
	1:2	住宅 W3	小規模一般住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域	西6m市道	水道 ガス 下水	阪神甲子園 1km											
(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	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。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いため、地価は緩やかな上昇傾向が認められる。土地は3,000万円前後、新築建売住宅は5,000万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	[100.5] 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [118.5]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	282,000	⑦内訳	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 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	336,000 円/㎡															
(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	[101.9] 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [129.8]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	283,000	⑦内訳	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 +26.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	364,000 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	280,000 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 西宮市市街地の住宅地の地価は利便性の良好な地域を中心に再び上昇傾向が認められるが、利便性の劣る地域は依然として弱含みである。								
	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		□代表標準地 □標準地	標準地番号	-		[地域要因]		地域要因に特別な変動は認められないが、居住環境及び利便性は概ね良好で、地価は緩やかな上昇傾向が認められる。								
②変動率		年間	+0.7%	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 3 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 (49,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (161,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 3 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 3 年 7 月 5 日), (6) 路線価 [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率 (130,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 3 年 6 月 24 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 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 194,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (Specified standard land 206,000 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格の検討 (Review of previous year's price, -0.6% annual change)

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 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, 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 columns: 鑑定評価額, 19,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 239,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with columns: (1) 価格時点, 令和3年7月1日, (4) 鑑定評価日, 令和3年7月5日, (6) 路線価, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 190,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 令和3年7月1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 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, (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 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 9 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	40,600,000 円	1㎡当たりの価格	315,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	250,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 18 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										
(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	阪神甲子園駅南東 510m	法令	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	315,000 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	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	交通 -4.0	環境 +21.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号	西宮 -3	[100.8] 100	100 [100]	100 [118.5]	[101.0] 100	316,000	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	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	交通 -4.0	環境 +21.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	364,000 円/㎡	[101.9] 100	100 [100]	100 [118.5]	[101.0] 100	316,000	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			
(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	310,000円/㎡		③価格形成要因の	[一般的要因]	景気は、新型コロナの影響により依然厳しい状況にあるなか、西宮市の住宅地の地価は、概ね堅調だが、一部若干の下落が認められる。								
	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	-				[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。							
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無い。									

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 9 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	39,700,000 円	1㎡当たりの価格	292,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	230,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 18 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市川添町 3 4 番 1 「川添町 1 3 - 2 8」				②地積 (㎡)	136	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)		
	1:1.8	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 8.0 m、奥行 約 16.0 m、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	阪神香櫨園駅南 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	292,000 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小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) 規格外価格を公示価格とした	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	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 - 51	公示価格	[100.3] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100	292,000		
(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	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 景気は、新型コロナウイルスの影響により依然厳しい状況にあるなか、西宮市の住宅地の地価は、概ね堅調だが、一部若干の下落が認められる。				
	■継続 □新規		前年標準価格 290,000 円/㎡		[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		■代表標準地 □標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	標準地番号	西宮 - 51	公示価格 291,000 円/㎡						
	②変動率	年間 +0.7%	半年間 +0.3%						

鑑定評価書（令和 3 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 (65,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (284,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 3 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 3 年 7 月 6 日), (6) 路線価 [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率 (225,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 3 年 6 月 18 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 reasoning table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (西宮市中浜町 5 番 1 外), (2) 地積 (231 ㎡), (3) 形状 (1:1.5), (4) 敷地の利用の現況 (住宅 RC 2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (比較的正然とした街区に、中規模一般住宅が多い住宅地域), (6) 接面道路の状況 (北6m市道), (7) 供給処理施設状況 (水道 ガス 下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (阪神香櫨園 350m), (9) 法令上の規制等 (1 中専 (60, 200) (その他)). Includes (2) 近隣地域 (東 40m, 西 30m, 南 20m, 北 30m), (3) 標準的画地の形状等 (間口 約 12.0 m, 奥行 約 20.0 m, 規模 240 ㎡程度), (4) 地域的要因 (特記事項: 特にない), (5) 地域要因の将来予測 (当該地域は一般住宅、共同住宅が混在する最寄り駅に近い住宅地域で、今後とも現状を維持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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏はJR東海道本線・阪神本線沿線で、概ね西宮市南西部の住宅地域。), (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等の収益物件も見られるが、自己使用目的の取引が支配的であるため、収益価格は相対的に信頼性が低い。)

Table (8) 公示価格とした: ① 代表標準地 (西宮 -81), ② 時点修正 [100.2 / 100], ③ 標準化補正 100 / [103.0], ④ 地域要因の比較 100 / [96.0], ⑤ 個別的要因の比較 [100] / 100, ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 284,000, ⑦ 内訳 (標準化補正: 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +3.0, 行政 0.0, その他 0.0)

Table (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 [100.7 / 100], ③ 標準化補正 100 / [100], ④ 地域要因の比較 100 / [102.9], ⑤ 個別的要因の比較 [100] / 100, ⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) 284,000, 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)

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の前: ①-1 対象基準地の検討 (継続), 前年標準価格 (282,000 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), 標準地番号 (-), 公示価格 (円/㎡), ② 変動率 (年間 +0.7%, 半年間 %), ③ 変動状況 (一般的要因: 西宮市においては、人口は概ね横ばい傾向にあり、新型コロナウイルス感染症を契機とした所得環境等の先行き不透明感が強まっている。; 地域要因: 一般的要因の影響を受けつつも、駅から近い住環境も良好な地域であるため需要は堅調で、地価は底堅く推移している。; 個別的要因: 個別的要因に変動はない。)

鑑定評価書（令和3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 details for 西宮 (県) and 兵庫第2分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,870,000 円), 1㎡当たりの価格 (42,000 円/㎡), 52,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和3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 multiple rows (1-10) and columns detailing site characteristics, market conditions, and price determination factors. Includes sub-tables for (8) 規格外価格, (9) 指定基準地, and (10) 年標準価格.

鑑定評価書（令和3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 (21,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (146,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月7日), (6) 路線価, [令和3年1月] 路線価又は倍率 (115,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和3年6月17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 +1.0), (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・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Standard price table with columns for adjustments and factors), (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's standard prices, including annual and semi-annual change rates).

鑑定評価書（令和3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）, 兵庫県, 第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 谷諳 岳史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (19,500,000 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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 190,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地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	あすか総合事務所
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

鑑定評価額	97,200,000 円	1㎡当たりの価格	474,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月3日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	380,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月30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) (90,200)										
	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													
	台形 1:2	事務所 RC2	中低層の商業ビルが建ち並ぶ駅前商業地域	南18m市道	水道 下水	阪急苦楽園口 120m													
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 20m、南 30m、北 30m			②標準的使用	2~3階建店舗兼事務所地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 20.0m、規模 200㎡程度、形状 長方形																	
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.8m市道	交通施設	阪急苦楽園口駅 西 120m	法令規制	近商 (90,200) 準防										
	⑤地域要因の将来予測	背後住宅地域に富裕層が多く居住する駅前商業地域で、今後も現状のまま推移するものと予測する。地価は横ばい傾向にあるが、駅前の希少性の高い立地にあることから、今後、若干の強含みに転じると予測する。																	
(3) 最有効使用の判定	3階建店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状	0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	482,000 円/㎡		収益還元法	収益価格	318,000 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駅近の近隣商業地域である。需要者は地元事業者や全国展開を図る事業者等である。近隣地域は背後に富裕層が多く居住する住宅地域を抱えており、需要は底堅いものがある。但し、コロナ禍の影響で店舗・事業所の売上減少等が見られ、全般的な需要の減退が見受けられる。ただ、近隣地域は希少性が高いエリアに存することから、ポストコロナを見込んだ需要も混在する状況である。本件では市場の中心価格帯を見いだすことは困難である。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、当該要因の以外の前記要因の収益価格への反映は困難である。したがって比準価格と比較して低位となったものとする。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) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	西宮 5-8	② 時点修正	[100 / 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/㎡)	474,000	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	465,000 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 5-8	公示価格	474,000 円/㎡	② 変動率	年間 +1.9% 半年間 0.0%	③ 変動状況	[一般的な要因]	西宮市では、コロナ禍の影響で全般的な店舗・事業所の売上減少等があり、店舗・事務所の賃借需要の減退が見受けられる。	[地域要因]	一般的要因の影響はあるが、希少性の高い立地にあることから、ポストコロナを見込んだ需要も見受けられる。	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 9 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	47,500,000 円	1㎡当たりの価格	565,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	430,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 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	西宮市羽衣町167番「羽衣町8-10」				②地積 (㎡)	84	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 準防 (その他) (100,300)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 0m、南 20m、北 0m				②標準的使用	中層店舗兼事務所地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.5m、奥行 約 12.0m、規模 90㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.2m市道	交通施設	阪急夙川駅南方 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	580,000 円/㎡				角地	+4.0	0.0					
	収益還元法	収益価格	493,000 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	474,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [100]	100 [87.6]	[104.0 / 100]		563,000	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	環境	0.0	環境	-4.0			
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]		画地	0.0	行政	-4.0			
(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] 阪神間の商業地に対する需要は総じて堅調であるが、繁華性、稀少性等、需要は下記要因による影響下にある。										
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規			[地域要因] 山手幹線沿いの夙川駅前に位置しており、売物件の稀少性等を反映して需要は根強い。										
	前年標準価格 550,000 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 <input type="checkbox"/> 標準地												
標準地番号		-												
公示価格		円/㎡												
②変動率		年間	+2.7%	半年間	%									

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, かもめの不動産鑑定株式会社. Includes details for 西宮 (県) 5-3, 兵庫県, 第 2 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 谷諳 岳史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (56,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (375,000 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 3 年 1 月] 路線価又は倍率, 295,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details 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.

鑑定評価書（令和3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） 5-4, 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, 28,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 350,000 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3年1月] 路線価又は倍率, 280,000 円/㎡, 倍, 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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（令和3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, 森本不動産鑑定. Row 1: 西宮（県） 5-5, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 森本光弘 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 48,500,000 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) 路線価又は倍率, [令和3年1月] 260,000 円/㎡, 正常価格, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	1,820,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,000,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月7日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	720,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月17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)地区計画等居住誘導区域内(90,500)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 50m、南 30m、北 35m				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 50.0m、奥行 約 36.0m、規模 1,800㎡程度、形状 ほぼ整形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2m市道	交通施設	阪急西宮北口駅南160m	法令規制	商業(90,500)準防居住誘導区域内				
	⑤地域要因の将来予測	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域で、周辺至近で商業ビルが新築され、さらなる商環境の活性化が予測される。高容積率で繁華性の高い駅前商業好立地にあり、地価水準は強含みに推移すると予測する。																
(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	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	1,080,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	859,000 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した阪神間の駅前商業地域等である。需要者は企業や事業者、投資家等であり、立地条件が良いため阪神間のみならず全国的な需要も認められる。主要駅の駅前に位置し、背後には大型商業施設が存する等、繁華性が良好であるため事業用地の需要は多い。事業用地の取引価格は規模等の個別的要因により様々であり、需要の中心となる価格帯を一様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	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域で、広域的に代替性のある商業地域の事例を収集し比準価格を求めた。近隣地域及びその周辺では収益物件も多いが、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため、収益価格はやや低く試算された。よって、実証性に優れた比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、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	西宮 5-4	②時点修正	[101.0] 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/㎡)	1,000,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +8.0 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
	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	
(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	
	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	960,000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	標準地番号	西宮 5-4	公示価格	990,000円/㎡	②変動率	年間 +4.2% 半年間 +1.0%	③変動状況	[一般的要因]	西宮市商業地価はその稀少性・収益物件市場の過熱・住宅地価格上昇等で上昇傾向。地価は新型コロナの影響から回復している。			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	代表標準地	標準地番号	西宮 5-4	公示価格	990,000円/㎡	②変動率	年間 +4.2% 半年間 +1.0%	③変動状況	[地域要因]	阪急西宮北口駅前の好立地に存し、商業ビルが建設される等、事業用地の需要は多く、地価は堅調ある。							
	②変動率	年間 +4.2% 半年間 +1.0%	③変動状況	[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	小杉不動産鑑定士事務所
西宮（県） 5-7	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	112,000,000 円	1㎡当たりの価格	410,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月7日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	320,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月17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	西宮市松原町48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) 駐車場整備地区 (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				
	台形 1:2	店舗兼事務所 S6F1B	中高層店舗、事務所が集まる国道沿いの商業地域	北28m国道	水道 ガス 下水	J R 西宮 220m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 40m、南 30m、北 10m				②標準的使用	中高層の店舗兼事務所地			
	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 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	28m国道	交通施設	J R 西宮駅南 220m	法令規制	近商 (100,300) 防火 駐車場整備地区	
	⑤地域要因の将来予測	中高層の店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域として成熟しており、今後も現状のまま推移するものと予測する。J R 西宮駅南西地区では再開発事業が進められており、周辺の地価は上昇傾向で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中高層の店舗兼事務所地					(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	430,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	297,000 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商業地域を中心として、阪神間の商業地域全域にわたる。需要者は企業やビル事業者等であり、地元のみならず全国的な法人の需要も認められる。J R 西宮駅前の国道2号沿いに存するため立地条件が良く、J R 西宮駅南西地区では市街地再開発事業が進められており、地域の発展期待から周辺の地価は上昇傾向が認められる。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	近隣地域は駅前の路線商業地域であり、テナントビルが多く見られるが、地価に即応する賃料を得ることはやや困難である。また、想定の要素が強い収益価格よりも現実の市場における複数の取引事例により求められた比準価格の方がより規範性が高いと認められる。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、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とおり決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 西宮 5-13					410,000				
	公示価格 406,000 円/㎡	[101.0] / 100	100 / [100]	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 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100					
(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		③価格変動要因		[一般的要因] 西宮市の商業地の地価は駅等収益力の高い地域を中心に上昇傾向が認められるが、商況の悪化で横這いや下落に転じる地域も見られる。 [地域要因] J R 西宮駅南西地区では市街地再開発事業が進められており、地域の発展期待から地価は上昇傾向が認められる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	前年標準価格	398,000 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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>									
	標準地番号 西宮 5-13									
	公示価格 406,000 円/㎡									
	②変動率	年間 +3.0%	半年間 +1.0%							

鑑定評価書（令和3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. Includes address: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 31,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 354,000 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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 280,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (3) 法令上の規制等, (4) 形状, (5) 敷地の利用の現況, (6) 周辺の土地の利用の状況, (7) 接面道路の状況, (8) 供給処理施設状況, (9) 主要な交通施設との接近の状況, (10) 商業(80,500) 準防, (11) (その他) (90,480)

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

Table with 4 columns: (1) 最有効使用の判定, (2) 対象基準地の個別的要因, (3) 鑑定評価の手法の適用, (4) 取引事例比較法, (5) 比準価格, (6) 収益還元法, (7) 収益価格, (8) 原価法, (9) 積算価格, (10) 開発法, (11) 開発法による価格

Table with 2 columns: (1) 市場の特性, (2) 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。規模によるパラツキがあり、需要の中心となる価格帯は見出せない。

Table with 2 columns: (1) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (2) 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。

Table with 10 columns: (1) 代表標準地, (2) 標準地, (3) 時点修正, (4) 標準化補正, (5) 地域要因の比較, (6) 個別的要因の比較, (7) 対象基準地の規準価格, (8) 標準化補正, (9) 内訳, (10) 地域要因

Table with 10 columns: (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) 対象基準地の規準価格, (7) 標準化補正, (8) 内訳, (9) 地域要因

Table with 4 columns: (1) 1-1 対象基準地の検討, (2) 1-2 基準地が共通地点, (3) 変動状況, (4) 変動率

鑑定評価書（令和3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 84,100,000 円 1㎡当たりの価格 289,000 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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 215,000 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, (9) 指定基準地, (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討.

鑑定評価書（令和3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. Row 1: 西宮（県） 5-10, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 竹之内 浩 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 743,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 333,000 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3年1月]路線価又は倍率, 265,000 円/㎡, 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, (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.