

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

鑑定評価額	50,100,000 円	1㎡当たりの価格	185,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月16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	特にない	街路	基準方位 北、6m市道	交通施設	阪急苦楽園口駅北西 1.5km	法令規制	1低専(40,100) 風致地区									
	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	185,000 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。土地は基準地の規模で5千万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	[100.2] / 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [121.4]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	185,000	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 +19.0 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） - 10	②時点修正	[99.5] / 100	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	100 [113.0]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	185,000	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 0.0 交通 -2.0 環境 +13.0 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		■継続 □新規		前年標準価格	186,000 円/㎡			③価格形成要因の		[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上昇率が拡大しているが、利便性の劣る山手等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需要が劣り、地価は若干の弱含みが続いている。 [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		□代表標準地 □標準地		標準地番号	-			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

鑑定評価額	40,700,000 円	1㎡当たりの価格	119,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月]	95,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年6月12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)							
	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) 風致地区 土砂災害警戒区域									
(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	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		
	⑤地域要因の将来予測	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るが、市街地より割安な山手エリアの需要が戻りつつあり、地価は横ばい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 0.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	119,000 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。海岸線から遠い六甲山麓台地に開発された閑静な住宅地域である。眺望があるものの、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たが、建築費の高騰により総額を抑えたい需要者が増えたことで、地価は横ばい傾向。需要の中心は土地建物総額で5000万円前後。									
	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/㎡													
(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は、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標準に、規準価格、指定基準地との検討を踏まえ、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 0.0	交通 -1.0	環境 -29.0	行政 0.0	その他 0.0
	西宮 - 55	公示価格	[99.4] 100	100 [101.0]	100 [70.3]	[100] 100	119,000	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			
(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	交通 +2.0	環境 +67.0	行政 +2.0	その他 0.0	
	西宮（県） - 10	[99.5] 100	100 [102.0]	100 [173.7]	[100] 100	119,000	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				
(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		③価格変動要因			[一般的要因] 取引件数、新設住宅着工戸数とも回復基調にあり、市街地の需要は堅調。郊外でも需要の回復が認められ、地価動向は良化傾向。										
	■継続 □新規	前年標準価格	119,000 円/㎡			[地域要因] 建築費の高騰などにより、市街地より割安な山手エリアの需要が戻りつつあり、地価は横ばい傾向。										
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地			[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。											
標準地番号		-														
公示価格		円/㎡														
②変動率		年間	0.0%	半年間	%											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	澤田不動産鑑定士事務所
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
鑑定評価額	29,600,000 円		1㎡当たりの価格	204,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率	160,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月26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	西宮市泉町19番「泉町1-31」				②地積 (㎡)	145	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)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 65m、西 20m、南 15m、北 15m				②標準的使用	低層住宅地										
	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、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	阪神香櫨園駅南東 1.4km	法令規制	準工 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中小規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域で、今後とも現状を維持するものと予測する。最寄り駅からやや遠いが、生活利便性の高い地域での需要は堅調で、地価は上昇傾向を示すものと予測する。															
(3) 最有効使用の判定	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	204,000 円/㎡			二方路	0.0										
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪神本線沿線で、概ね西宮市南部の住宅地域。需要者は西宮市居住者が中心であるが、市外からの転入者も見られる。最寄り駅からはやや離れているが、生活利便性が高い地域での需要は堅調である。土地は2,000~2,500万円程度、新築の戸建物件は4,500万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	周辺には賃貸アパート等の収益物件も見られるが、標準的な画地規模が小さいことなどから市場性のある共同住宅の想定が困難であり、また経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため収益価格は試算しなかった。従って、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	西宮 - 69	②時点修正	[100.7] 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [110.2]	⑤個別的要因の比較	[103.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	203,000	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 +4.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	222,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	西宮（県） - 32	②時点修正	[102.7] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [155.2]	⑤個別的要因の比較	[103.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	203,000	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 -2.0 交通 +7.0 環境 +48.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	298,000 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 202,000 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 西宮市においては、人口は微減傾向にあり、個人消費は緩やかに改善されており、動きは鈍いものの雇用・所得環境も改善傾向にある。 [地域要因] 最寄り駅からはやや離れているが、生活利便性の高い地域での需要は堅調で、地価は上昇基調にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			②変動率	年間 +1.0%	半年間 %										

鑑定評価書（令和5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 address: 西宮（県） -4 兵庫県 兵庫第2 氏名 不動産鑑定士 土田正顕

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (114,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (508,000 円/㎡)

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple 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) 規格外価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（令和5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, 47,200,000 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, [令和5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) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和5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, 株式会社アレイズ兵庫事務所. Row 1: 西宮（県）, -6, 兵庫県, 兵庫第2, 氏名, 不動産鑑定士 川端 良明

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 80,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 271,000 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5年1月]路線価又は倍率, 215,000 円/㎡, 倍, 倍率種別, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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) 鑑定評価の手法の適用 (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 Reasoning), (7) 公示価格 (Public Prices), (8) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (9) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices, 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） - 7	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小杉正樹

鑑定評価額	47,400,000 円	1㎡当たりの価格	327,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	260,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月16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38 「桜谷町12-9」				②地積 (㎡)	145	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											
	2:1	住宅 W3	中規模一般住宅を中心とした住宅地域	西6m市道	水道 ガス 下水	阪急夙川 1.2km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、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 17.0m、奥行 約 9.0m、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、6m市道	交通施設	阪急夙川駅北東 1.2km	法令規制	1低専(40,100) 風致地区								
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域として概ね成熟しており、今後も現状のまま推移するものと予測する。居住環境が良好で住宅地の需要は多く、地価は当面緩やかな上昇傾向で推移するものと予測する。															
(3) 最有効使用の判定	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	327,000 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、西宮市市街地中西部に広がる居住環境の良い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。駅からはやや距離があるが、居住環境が良好で住宅地の需要は多く、地価は緩やかな上昇傾向が認められる。規模等により様々であるが、土地は4千万円台後半から5千万円程度が取引の中心となっている。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、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 - 4	②時点修正	[100.8] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [116.6]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	327,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +5.0 環境 +11.0 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） - 20	②時点修正	[104.1] 100	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	100 [137.0]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	328,000	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 +8.0 環境 +22.0 行政 +4.0 その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格	323,000 円/㎡		③価格形成要因の		[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上昇率が拡大しているが、利便性の劣る山手等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]	周辺では戸建開発が見られ、住宅地域としての成熟度を増している。								
	②変動率		年間	+1.2%	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5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. Row 1: 西宮（県）, -8, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 石川 太郎

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 38,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 198,000 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5年1月] 路線価又は倍率, (8) 155,000 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) 地積, (3) 法令上の規制等, (4) 範囲, (5) 標準的画地の形状等, (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5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. Row 1: 西宮（県）, -9, 兵庫県, 第2分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 谷諒 岳史

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 64,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 175,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 135,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本不動産鑑定
西宮（県） -10	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 森本光弘

鑑定評価額	32,500,000 円	1㎡当たりの価格	211,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月]	170,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5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	西宮市上ヶ原八番町42番 「上ヶ原八番町12-40」				②地積 (㎡)	154	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 150)												
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)														
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 60 m、北 10 m				②標準的使用	戸建住宅地														
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	阪急甲陽園駅北東 1.8 km	法令規制	1 中専 (60, 150)							
	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、住環境は比較的良好である。駅から遠く交通利便性が劣ることから、今後とも地価は若干の下落傾向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	方位形状	+2.0 0.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	211,000 円/㎡																		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																		
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪急甲陽線及び今津線沿線の概ね西宮市山手の住宅地域である。需要者は西宮市及び隣接市居住者が中心となっている。近隣地域は最寄り駅からはやや離れた高台に位置し、生活利便性にやや劣る状況である。市内でも駅徒歩圏の優良住宅地と利便性の劣る山手住宅地では、地価の二極化が進んでおり、当該地域の地価もやや下落傾向で推移している。需要の中心価格帯は、中古住宅で2,500万円前後、新築建売住宅で3,500万円前後である。																				
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺には収益物件も散見されるが、学生相手のアパート等が多く、土地価格水準に見合う賃料水準は形成されていない。また、基準地は画地規模がやや小さく経済合理性のある賃貸収益用物件の想定はできないため、収益還元法の適用は断念した。したがって、同一需給圏内の多数の取引事例により求めた信頼性の高い比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																				
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -1.0	交通 0.0	環境 -6.0	行政 +2.0	その他 0.0
	西宮 -36	197,000 円/㎡	[100/100]	100 [101.0]	100 [94.9]	[102.0/100]	210,000														
(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	(円/㎡)															
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		③価格変動要因		[一般的要因] 経済の不安定要因は多いものの低金利政策の継続等もあり、阪神間の不動産市場は比較的堅調に推移している。														
	前年標準価格		212,000 円/㎡		[地域要因]		地域要因に大きな変化はないが、交通接近性にやや劣ることから需要は弱く、地価は若干の下落傾向にある。														
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。														
標準地番号		-		②変動率		年間 -0.5 %		半年間 %													
公示価格		円/㎡																			

鑑定評価書（令和 5 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 address: 西宮（県） -11 兵庫県 兵庫第2 氏名 不動産鑑定士 土田正顕

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (66,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (411,000 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 5 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 320,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 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. Includes detailed analysis of land use, market characteristics, and price determination.

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 7 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

鑑定評価額	32,500,000 円	1㎡当たりの価格	285,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	225,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 15 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	西宮市門戸岡田町 3 7 番 3 「門戸岡田町 1 1 - 3 7」				②地積 (㎡)	114	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 W 2	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南東 4.5m 市道	水道 ガス 下水	阪急門戸厄神 550m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 30m、北 35m			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 15.0m、規模 120㎡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、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で根強い需要があり、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	285,000 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根強い需要がある。対象基準地と同規模の土地で 3, 300 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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +2.0 環境 +4.0 行政 +2.0 その他 0.0
	西宮 - 60		[100.9] 100	100 [101.0]	100 [107.1]	[102.0] 100	284,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +18.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	西宮（県） - 16	[101.8] 100	100 [100]	100 [120.4]	[102.0] 100	285,000						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況		[一般的要因] 西宮市の人口は概ね横這い、世帯数は微増。住宅地への需要は堅調で、住環境や利便性に優るエリアは強いが、山手や郊外は概ね横這い。 [地域要因] 駅徒歩圏にある住環境が比較的良好な住宅地で根強い需要があり、地価はやや上昇で推移。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	前年標準価格	278,000 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	+2.5%	半年間	%							

鑑定評価書（令和5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, 32,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 315,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 240,000 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 (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5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5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 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 5 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, 松本工務店 不動産鑑定士事務所. Row 1: 西宮（県）, 兵庫県, 兵庫 2 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 松本年弘.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 51,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 336,000 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 5 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 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の検討.

鑑定評価書（令和5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, 株式会社アレイズ兵庫事務所. Row 1: 西宮（県）, -17, 兵庫県, 兵庫第2, 氏名, 不動産鑑定士 川端 良明.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 85,300,000 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, [令和5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 table with multiple rows and columns. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: 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. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の方位, (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5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, 天海建物株式会社. Includes address: 西宮（県） - 18 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 金甲烈

鑑定評価額 41,700,000 円 1㎡当たりの価格 259,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)倍率. Includes date: 令和5年7月1日, 令和5年6月23日, 令和5年1月, 正常価格, 205,000 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和5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） -19 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 長谷川大輔

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (24,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 298,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月5日), (6) 路線価 (令和5年1月), (2) 実地調査日 (令和5年6月29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 rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location: 西宮市中島町132番3, 形状: 1:1.5, etc.), (2) 近隣地域 (Boundary: 東20m, 西20m, 南70m, 北20m, etc.), (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, 収益還元法, etc.), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、JR東海道本線・阪急神戸本線沿線の住宅地域で、概ね西宮市東部の圏域である。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は、対象基準地と類似性が高い5事例を採用し試算しており、客観的かつ実証的価格を得た。), (8) 公示価格とした (公示価格: 325,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格: 342,000 円/㎡), (10) 対象基準地の前年の検討 (前年標準価格: 288,000 円/㎡, 変動率: 年間 +3.5%, 半年間 %)

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 7 日 提出
西宮（県） - 20 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） - 20	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 竹内 雅司郎

鑑定評価額	80,200,000 円	1㎡当たりの価格	458,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	350,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市羽衣町103番6外「羽衣町1-15」				②地積 (㎡)	175	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200)					
	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) (70,200)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 5 m、西 15 m、南 25 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 12.0 m、奥行 約 15.0 m、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、6.1 m市道	交通	阪急夙川駅南西方 350m	法令	1 中専(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅の多い住宅地域で、今後とも現況の住環境を維持するものと予測する。選好性が高く需給関係がタイトで、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	+1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	458,000 円/㎡			二方路	+1.0							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			台形	0.0							
	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西部の阪急神戸本線、同甲陽線及びJR東海道本線沿線の住宅地域。需要者は西宮市の居住者が中心で、市外からの転入もある。人気の高い夙川エリアにあって選好性が高いという利便性にも優れており、根強い需要がある。一方、売り物件等が少なく、需給関係はタイトである。取引価額は地積等により様々であるが、対象基準地と同規模の土地で8,000万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、対象基準地は共通地点で、1月1日以降の地価動向等を勘案し、妥当と判断した。													
(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] 西宮市の人口は概ね横這い、世帯数は微増。住宅地への需要は堅調で、住環境や利便性に優るエリアは強いが、山手や郊外は概ね横這い。										
	■継続 □新規			[地域要因] 選好性の高い夙川エリアにあって最寄り駅から近く、需要は堅調である。										
	前年標準価格 440,000 円/㎡			[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												
標準地番号 西宮 - 31		公示価格 446,000 円/㎡												
②変動率		年間 +4.1%	半年間 +2.7%											

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）	-21	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川大輔
鑑定評価額	421,000,000 円		1㎡当たりの価格	410,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月]	320,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市二見町7番1 「二見町13-31」				②地積 (㎡)	1,028	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	J R 甲子園口 400m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 40m、北 40m				②標準的使用	中層共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m市道	交通施設	J R 甲子園口駅北西 400m	法令規制	1 中専 (60,200)		
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	422,000 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	330,000 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、阪神間で最寄駅まで徒歩圏内の住宅地域全般と判定した。需要者の中心は、中堅若しくは大手のマンションデベロッパーと考えられる。市内において開発業者の用地取得意欲は強く、近隣地域は居住環境及び利便性が良好でマンションの需要が強いため、開発素地の需要も多い。開発素地は画地規模により総額にばらつきがあり、市場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	対象不動産周辺における面大地は、マンション用地として取引されることが中心である。比準価格は、不動産の市場性に着目した実証的な価格である。開発法による価格は、マンションデベロッパーの投資採算性に着目して求めた価格であり、本件のような面大地では説得力を有するが、想定要素が多いことは否めない。したがって、比準価格に重点を置き、開発法による価格を関連付け、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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 西宮 - 45	公示価格 404,000 円/㎡	[101.6] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100	410,000				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 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						
(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 価格変動要因		[一般的要因] 西宮市南部の住宅価格は、人気エリアを中心に上昇傾向にあるが、一方で、立地等の格差から二極化傾向も認められる。						
	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		[地域要因] 地域要因に特段な変動は認められない。						
	代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号 西宮 - 45		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
公示価格 404,000 円/㎡		②変動率		年間 +3.0%		半年間 +1.5%					

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

鑑定評価額	8,690,000 円	1㎡当たりの価格	47,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[令和5年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月12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	47,500 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は西宮市北部郊外で、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。市街地より割安な郊外エリアの需要が増加しており、地価は緩やかな上昇傾向。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2000万円台。																
(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は、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 標準地番号	西宮 - 76	②時点修正	[101.1] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [100]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	47,500	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
	公示価格	47,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡															
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		47,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 取引件数、新設住宅着工戸数とも回復基調にあり、市街地の需要は堅調。郊外でも需要の回復が認められ、地価動向は良性傾向。						
	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		西宮 - 76		公示価格		47,000 円/㎡		[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。				
	②変動率		年間	+1.1 %	半年間	+1.1 %	[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。										

鑑定評価書（令和5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, 44,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 252,000 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5年1月] 路線価又は倍率, (8) 200,000 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 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 descriptions of location, market conditions, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社夙川不動産鑑定
西宮（県） - 26	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 山本 考一
鑑定評価額	41,100,000 円	1㎡当たりの価格	300,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	235,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月22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	西宮市甲子園洲鳥町43番1 「甲子園洲鳥町8-8」				②地積 (㎡)	137	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他) 地区計画等 特別用途地区			
	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	中規模独立住宅を中心に、共同住宅等も見られる住宅地域	北東6.2m市道	水道 ガス 下水	阪神甲子園 470m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 40m、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 9.0m、奥行 約 15.0m、規模 135㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、6.2m市道	交通施設	阪神甲子園駅南西 470m	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	中規模戸建住宅を中心に共同住宅等も見られる成熟した住宅地域であり、当面、現状を維持して推移すると予測する。需要は底堅く、地価は若干の上昇傾向にて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	300,000 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、阪神本線の住宅地域で、概ね西宮市南部の圏域である。主たる需要者は、西宮市居住者が多くを占めるほか、阪神間の近隣市域からの流入も見られ、比較的資金に余裕のある層が中心となる。居住環境・利便性に優れた住宅地域で、需要は堅調であり、地価は強含みにて推移している。土地は対象基準地と同程度の規模で4000万円前後、新築建売住宅は5500万円～6000万円程度が需要の中心価格帯となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺に賃貸共同住宅等の収益物件も見られるが、自用目的の取引が中心である。また対象基準地は画地規模が小さいことから経済合理的な賃貸住宅の建築は困難であるため、収益還元法の適用は断念した。よって、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえたうえで、信頼性・規範性の認められる取引事例より求めた比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 規準とした公示価格	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -7.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	西宮 - 64		[100.8] 100	100 [101.0]	100 [86.5]	[100] 100	300,000					
(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 -1.0 交通 -7.0 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0	
	西宮（県） - 25	[102.4] 100	100 [103.0]	100 [81.9]	[100] 100	299,000						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 西宮市は居住環境・利便性とも良好、人口は概ね横ばいで、需要は底堅い。地価は強含みだが、山手や郊外では下落している地域も多い。 [地域要因] 駅徒歩圏で、利便性・環境の良好な住宅地域である。地域要因に特段の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	前年標準価格	293,000 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	+2.4%	半年間	%							

鑑定評価書（令和5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, 28,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 290,000 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5年1月] 路線価又は倍率, (8) 230,000 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 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.

鑑定評価書（令和5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, 株式会社夙川不動産鑑定. Values include 西宮（県）, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山本 考一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 48,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 160,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 125,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (7) 公示価格 (Public Prices), (8) 指定基準地 (Designated Standard Land), (9) 年標準価格等の前 (Previous Annual Standard Prices), (10) 変動状況 (Change Status).

鑑定評価書（令和5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. Row 1: 西宮（県）, -30, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 石川 太郎

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 247,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 195,000 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 rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective 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 of Estimated Prices), (8) 規格外の価格 (Price Outside Standard), (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.)

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） -31	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 布谷嘉浩

鑑定評価額	43,600,000 円	1㎡当たりの価格	338,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月]	265,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23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 10.0 m、奥行 約 13.0 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、6m市道	交通施設	阪神甲子園駅南東 510m	法令規制	2住居 (60,200)								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	338,000 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。40坪程度の土地で4000~4500万円程度、土地建物総額で5000万円~6000万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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 -82	②時点修正	[101.8] 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [103.0]	⑤個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	339,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	343,000 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	[103.5] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [122.8]	⑤個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	338,000	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 -4.0 環境 +39.0 行政 -8.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	397,000 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 325,000円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 西宮市は、利便性・環境に恵まれ、阪神間でも選好性が高く、住宅地域への需要は根強く、地価は堅調に推移している。											
	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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		③ 変動状況		[地域要因] 最寄駅に比較的近く、利便性も良好で需要は比較的強く、地価の上昇傾向が認められる。											
	②変動率	年間 +4.0%	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本不動産鑑定
西宮（県）	-32	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名 不動産鑑定士 森本光弘

鑑定評価額	41,600,000 円	1㎡当たりの価格	306,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[令和5年1月]	240,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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		西宮市川添町34番1 「川添町13-28」				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)								
(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	阪神香櫨園駅南 560m	法令規制	1 中専 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、良好な住環境を形成している。当面は現在の状況を維持して推移するものと思われる。地価は若干上昇するものと予測する。													
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 306,000 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因									
	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。需要者は市内居住の二次取得者層が多いが、阪神間他市からの流入も認められる。夙川オアシスロードに近く、南部地域の中では閑静で良好な住環境を呈し、宅地需要は多く、地価は上昇傾向で推移している。中心となる価格帯は、規模によりばらつきはあるが、基準地程度の規模の土地で4千万円前後、細分化した新築建売等では総額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も併存する住宅地域である。取引は殆どが自用目的であり、収益性よりも居住の快適性が選好される。また、基準地では画地規模が小さく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、市場では自用目的取引が中心の地域であることを踏まえ、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、鑑定評価額を決定した。														
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	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	(円/㎡)		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	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	(円/㎡)		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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③価格変動要因	[一般的要因] 経済の不安定要因は多いものの低金利政策の継続等もあり、阪神間の不動産市場は比較的堅調に推移している。											
	前年標準価格 298,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特段の変動はないが、駅に近く閑静で良好な環境であることから、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 302,000 円/㎡													
②変動率		年間 +2.7%	半年間 +1.3%												

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
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
鑑定評価額	68,800,000 円	1㎡当たりの価格	298,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	235,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市中浜町5番1外「中浜町1-27」				②地積 (㎡)	231	⑨法令上の規制等									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200) (その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 30m、南 20m、北 30m			②標準的使用	低層住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 20.0m、規模 240㎡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	交通施設	阪神香櫨園駅南西 350m	法令規制	1 中専 (60, 200)								
(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	298,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	200,000 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は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。需要者は西宮市及び隣接市居住者が中心となっている。住環境が良好で、駅から近い利便性の高い地域であるため需要は底堅い。同規模の土地の取引件数は少なく、取引される価格帯は規模、取引事情等によりまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を重視し、収益価格を参酌して、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	西宮 - 81	②時点修正	[101.0] 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [95.0]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	298,000	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 -4.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	289,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	西宮（県） - 32	②時点修正	[102.7] 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/㎡)	297,000	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 -2.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	298,000 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 290,000 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 西宮市においては、人口は微減傾向にあり、個人消費は緩やかに改善されており、動きは鈍いものの雇用・所得環境も改善傾向にある。								
	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]		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。								
②変動率		年間 +2.8%	半年間	%		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書（令和5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, 9,780,000 円, 1㎡当たりの価格, 52,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月20日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月6日, 正常価格, 41,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Most effective use), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of valuation methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated prices), (8) 公示価格 (Public prices), (9) 指定基準地 (Specified 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).

鑑定評価書（令和 5 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, 株式会社夙川不動産鑑定. Values include 西宮（県）, 兵庫県, 兵庫第 2 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山本 考一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 22,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 154,000 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 5 年 1 月] 路線価又は倍率, 120,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Reasons), (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 Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices).

鑑定評価書（令和 5 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. Row 1: 西宮（県）, -36, 兵庫県, 第2分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 谷諳 岳史

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 247,000 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 5 年 1 月] 路線価又は倍率, 195,000 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 data on location, area, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松本工務店 不動産鑑定士事務所
西宮（県） 5-1	兵庫県	兵庫2分科会	氏名	不動産鑑定士 松本年弘

鑑定評価額	100,000,000 円	1㎡当たりの価格	490,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月1日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	380,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月15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								
	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(80,200)準防 (その他)居住誘導区域内(90,200)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 20m、南 30m、北 30m				②標準的使用	低層店舗兼事務所地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 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	18m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	中低層の商業ビルが建ち並ぶ駅前の商業地域で、今後も現況の商環境を維持するものと予測する。背後住宅地域に富裕層が多く居住する駅前商業地域で、立地的に希少性もあって、地価は上昇傾向で推移すると予測する。														
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	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	504,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	416,000 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はじめ阪神間の鉄道駅周辺の近隣商業地域である。需要者の中心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いる希少性の高い駅前好立地にあつて、阪神間の主要ターミナル駅前の商業地の地価高騰による波及的効果を受け、対象地域のような支線駅前商業地の地価も上昇している。なお、取引規模はまちまちであり、典型的な取引形態や価格帯を把握する事は困難である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中低層の商業ビルが建ち並ぶ駅前の商業地域に存し、近隣地域内では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し得ておらず、収益価格はやや低位に試算された。したがって、広域的に多数の信頼性のある取引事例を収集し得た実証的な比準価格を標準に、収益価格を関連付けて、代表標準地との地価動向を踏まえた上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	西宮 5-8	②時点修正	[102.5] 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/㎡)	490,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	478,000 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] 100	③標準化補正	100 []	④地域要因の比較	100 []	⑤個別的要因の比較	[] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡														
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		476,000 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 世界的にインフレが高騰し、急速な沈静化は見込めない状況にある中で、今後の不動産市場への影響に注視する必要がある。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		■代表標準地 □標準地		標準地番号		西宮 5-8		公示価格		478,000 円/㎡		[地域要因] 中低層の商業ビルが建ち並ぶ苦楽園口駅前の商業地域で、希少性もあって地価は上昇傾向にある。			
	②変動率		年間	+2.9%	半年間	+2.5%	[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	松本工務店 不動産鑑定士事務所
西宮（県） 5-2	兵庫県	兵庫2分科会	氏名	不動産鑑定士 松本年弘
鑑定評価額	51,100,000 円		1㎡当たりの価格	608,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月1日	(6) 路線価	[令和5年1月]	450,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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)居住誘導区域内(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			
	④地域的要因の将来予測	中層ビルが建ち並ぶ駅前商業地域で、今後も現況の商環境を維持するものと思われる。阪急夙川駅前の山手幹線沿いにある、富裕層の多い商業背後地を有する地域で需要は根強い。地価は上昇傾向で推移すると予測する。											
(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	626,000 円/㎡				台形	0.0					
	収益還元法	収益価格	520,000 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	夙川駅南口ロータリー前の稀少性のある位置にあって、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	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	西宮 5-8	[102.5] 100	100 [100]	100 [83.9]	[104.0] 100	607,000	標準化補正	交通	0.0	環境	-8.0	
(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	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	交通	0.0	環境	-4.0	
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 世界的にインフレが高騰し、急速な沈静化は見込めない状況にある中で、今後の不動産市場への影響に注視する必要がある。								
	■継続 □新規		前年標準価格 583,000 円/㎡		[地域要因] 中層ビルが建ち並ぶ夙川駅前の山手幹線沿いにある商業地域。売り物件の稀少性も反映して地価は上昇傾向にある。								
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率	年間	+4.3%	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かもめの不動産鑑定株式会社	
西宮（県） 5-3	兵庫県	第2分科会	氏名	不動産鑑定士	谷諳 岳史
鑑定評価額	60,000,000 円		1㎡当たりの価格	400,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	310,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月15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	西宮市門戸荘44番2「門戸荘15-11」				②地積 (㎡)	150	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) 準防 (その他) (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											
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 30m、南 30m、北 40m				②標準的使用	低層店舗兼事務所地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 12.5m、規模 160㎡程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 8m県道	交通 阪急門戸厄神駅西近接	法令 近商 (90,200) 準防						
	⑤地域要因の将来予測	商業ビル等が存する駅前商業地域であり、特段の変動要因は認められず、今後も現状維持程度で推移するものと予測する。立地稀少性が認められ、地価は上昇傾向にある。															
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	409,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	304,000 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は西宮市を中心に近接市を含む阪神間の駅前商業地域である。需要者は地場の店舗事業者、不動産業者等が中心である。コロナ禍からの人流制限の緩和、経済活動の回復に加え、稀少性による資産価値の上昇が進み、利便性の良い商業地の地価は堅調に推移している。事業用地の取引価格は個性が強く、需要の中心価格帯を一樣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	駅近接の商業地域であり、市場参加者は資産性や稀少性を重視して取引を行う。よって収益性を目的とした取引のみならず、将来的な建て替え及び自己使用等も見込んだ取引が中心である。本件を収益面で見ると、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格は低位に試算された。以上より、資産性を踏まえた実証性の高い比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、地価公示標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	西宮 5-12	②時点修正	[101.7] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [91.9]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	398,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -5.0 環境 -7.0 行政 +4.0 その他 0.0
	公示価格	360,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	西宮（県） 5-1	②時点修正	[102.9] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [122.5]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	400,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 -5.0 環境 +24.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	476,000 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 383,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 低金利により融資環境は安定している。一方、足元では資源高、円安等事業環境の不透明感が増す。地価は用途毎に二極化が進む。												
	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] 地域要因に特段の変動は見られず、地価は上昇傾向で推移している。												
	②変動率	年間 +4.4%	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因の変動は特にない。												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本不動産鑑定
西宮（県） 5-4	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 森本光弘

鑑定評価額	29,900,000 円	1㎡当たりの価格	374,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	290,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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												
	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) 地区計画等 (90,300)													
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 30m、南 10m、北 30m				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 8.0m、奥行 約 10.0m、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	10m県道	交通施設	JR甲子園口駅南西 250m	法令規制	近商 (90,300) 準防 地区計画等						
	⑤地域要因の将来予測	各種小売店舗が建ち並ぶ旧来の駅前商店街で、一時期コロナ禍で空室等も見られたが、現在商況は回復している。恵まれた立地条件から、地価は上昇傾向で推移している。																		
(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	400,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因														
	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	同一需給圏は西宮市を中心とした阪神間の駅周辺の商業地域一帯である。地元に着した旧来型商店街であるため、需要者は地縁性を有する自己利用目的の個人事業者が多いが、チェーン展開する法人、不動産業者、投資家等もあげられる。コロナの影響で一時的に空地・空テナント等が見られたが、背後住宅地需要及び恵まれた立地環境から、今では商況は改善している。取引される業種や規模にばらつきがあり、中心価格帯は見出せない状況にある。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一部に賃貸用不動産も見られるが、自己利用目的での取引が多い地域である。収益価格は、収益目的で取引が行われる商業地で説得力を有するが、本件では土地価格に見合う賃貸市場が形成されておらず、やや低位に算出された。比準価格は、不動産の市場性に着目した実証的な価格で、説得力が高い。よって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、類似標準地及び指定基準地との価格検討を踏まえて、鑑定評価額を決定した。																			
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 +6.0	環境 +12.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号	西宮 5-6	[102.0] / 100	100 / [100]	100 / [118.7]	[100] / 100		374,000	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	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 +3.0	交通 +3.0	環境 +29.0	行政 -4.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[102.9] / 100	100 / [100]	100 / [131.4]	[100] / 100	373,000		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 360,000 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] 経済の不安定要因は多いものの低金利政策の継続等もあり、阪神間の不動産市場は比較的堅調に推移している。														
	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 <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] 近隣及び周辺地域内では空きテナントの状況は改善しており、需要は堅調で、地価は上昇傾向で推移している。														
②変動率		年間 +3.9%	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5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） 5-5, 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, 69,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 410,000 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5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, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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

鑑定評価額	2,000,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,100,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	760,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市高松町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 (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			
	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	1,130,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	905,000 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	[104.8] 100	③標準化補正	100 [108.0]	④地域要因の比較	100 [100]	⑤個別的要因の比較	[108.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	1,100,000	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
	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	1,030,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	西宮市の商業地、低金利を背景とした収益物件としての需要は高く、商業地の希少性も相俟って、地価は上昇基調で推移している。									
	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	西宮 5-4			[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、地価は堅調である。									
②変動率	年間	+6.8%	半年間	+4.8%		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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

鑑定評価額	121,000,000 円	1㎡当たりの価格	444,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	350,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月16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) (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	465,000 円/㎡																
	収益還元法	収益価格	325,000 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"/> 標準地番号	西宮 5-13	② 時点修正		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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	444,000	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0			
(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	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	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	424,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 商況の回復等により商業地の地価は総じて上昇傾向が認められ、駅前等の繁华性や収益性の高い地域では上昇率が拡大している。													
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	西宮 5-13		公示価格	432,000 円/㎡		[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周辺の地価は上昇傾向が認められる。										
	② 変動率	年間	+4.7%			半年間	+2.8%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										

鑑定評価書（令和5年地価調査）

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
鑑定評価額	86,600,000 円		1㎡当たりの価格	458,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月]	360,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						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	西宮市戸田町29番4「戸田町6-32」				②地積 (㎡)	189	⑨法令上の規制等	商業 (80,500) 準防 (その他) (90,500)			
	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 120m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 50m、南 25m、北 25m				②標準的使用	高層の店舗兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 23.0m、規模 190㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	15m市道	交通施設	阪神西宮駅南東 120m	法令規制	商業 (90,500) 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	高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	482,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	339,000 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。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、地価は上昇している。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	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 -3.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	西宮 5-1	[102.0] 100	100 [100]	100 [110.6]	[100] 100	457,000					
(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	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 -2.0 環境 +24.0 行政 -12.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	476,000 円/㎡	[102.9] 100	100 [100]	100 [106.9]	[100] 100	458,000					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因		[一般的要因] 西宮市南部の住宅価格は、人気エリアを中心に上昇傾向にあるが、一方で、立地等の格差から二極化傾向も認められる。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 437,000 円/㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 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。							
	②変動率	年間 +4.8%	半年間 %									

鑑定評価書（令和5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, 株式会社夙川不動産鑑定. Values include 西宮（県） 5-9, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山本 考一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 88,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 305,000 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5年1月] 路線価又は倍率, (8) 220,000 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 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	かりゆし不動産鑑定
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
鑑定評価額	788,000,000 円	1㎡当たりの価格	353,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	270,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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						
	台形 3:1	店舗 S2	中規模の店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	東20m市道、三方路	水道 ガス 下水	阪急門戸厄神 850m						
(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 70.0 m、奥行 約 30.0 m、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	阪急門戸厄神駅南東 850m	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	路線商業地域として、今後も現状の繁華性を維持していくものと予測する。比較的交通量の多い幹線道路沿いにあり、繁華性は概ね良好で、背後住宅地の嗜好性も高いため、地価は堅調に推移するものと予測する。										
(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	+5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	373,000 円/㎡			収益還元法	収益価格	259,000 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。需要者は飲食店や小売業等全国にチェーン展開する法人が中心である。低迷していた商業地の取引も回復傾向にあり、また背後の住宅地は嗜好性が高く、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	近隣地域はロードサイド型店舗等が多くみられる路線商業地域であるが、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないことから収益価格は低く試算された。一般的に収益価格は想定的要素を多く含み、路線店舗は容積消化率が低いことから収益価格は低位に求められる傾向にある。よって本件においては、複数の取引事例から求められた実証性に優れた比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、指定標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 +9.0 環境 +13.0 行政 +6.0 その他 0.0
	西宮 5-13		[102.8] 100	100 [100]	100 [131.9]	[105.0] 100	354,000					
(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 +5.0 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	
	西宮（県） 5-7	[104.7] 100	100 [105.0]	100 [126.0]	[105.0] 100	352,000						
(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 337,000円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 西宮市の商業地は、需要堅調な背後住宅地価格の影響等から底堅いものがあり、地価も全般的に上昇傾向にある。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[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ため、需要も高く、地価も上昇傾向で推移している。					
	②変動率		年間 +4.7%	半年間 %	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					