

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近畿総合不動産鑑定所
西宮（県） -1	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 山本耕一 印
鑑定評価額	217,000,000 円	1㎡当たりの価格	184,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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	西宮市苦楽園一番町34番1 「苦楽園一番町8-31」				②地積 (㎡)	1,179	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 RC2	大規模一般住宅を中心とする眺望のある閑静な住宅地域	北東12m市道、北西側道	水道 ガス 下水	阪急苦楽園口 1.3km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 70m、南 70m、北 60m				②標準的使用	戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 40.0m、規模 1,000㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北、12m市道	交通施設	阪急苦楽園口 北西 1.3km	法令規制	1低専 (40,100) 風致地区								
	⑤地域要因の将来予測	大規模邸宅を中心とした住宅地域であり、画地の細分化も見られるが、地域要因に大きな変化はなく当面は現況通り推移するものと見られる。地価動向は根強い需要が認められ、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	角地 +3.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	184,000 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の山手の住宅地である。大規模な邸宅が建ち並ぶ高級住宅地として名声が高い地域で、需要者属性は阪神間の富裕層が中心である。昨今の経済政策の恩恵を享受できた需要者も多く、需要は堅調で地価は上昇している。周辺では宅地の細分化も見受けられ、取引規模はまちまちであるが、邸宅地で1~2億円程度、細分化された場合の分譲宅地で3~5千万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は低層の大規模邸宅を中心とした住宅地域であり、自用目的の取引が中心で収益性よりも居住の快適性が選好されること、貸家等の賃貸借利用はほぼ皆無であり、公法規制から見ても経済的に賃貸事業が成り立つ地域でないため、収益還元法の適用を断念した。従って、実証的な比準価格を標準に、指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	西宮 -59	②時点修正	[100.6] 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [87.5]	⑤個別的要因の比較	[103.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	183,000	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 -7.0 交通 -3.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	156,000 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	[100.5] 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [112.5]	⑤個別的要因の比較	[103.0] 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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 0.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	207,000 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	継続		前年標準価格		181,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 西宮市の住宅地は、総じて需要が堅調で、上昇傾向にある。一方、北部郊外の住宅地では供給過剰による下落傾向が継続している。							
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号		-		[地域要因]		閑静な山手の大規模邸宅街であるが、周辺で宅地の細分化が進んでいる。							
	代表標準地	標準地	公示価格		円/㎡		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。								
	②変動率	年間	+1.7%	半年間	%												

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	長谷川不動産鑑定事務所
西宮（県） - 2	兵庫県	兵庫県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川一嘉 印
鑑定評価額	43,100,000 円		1㎡当たりの価格	126,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	100,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28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											
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 340 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	土砂災害警戒区域	街路	基準方位北、6 m市道	交通施設	阪急甲陽園駅 北西 2.6km	法令規制	1低専(40,100) 風致地区								
(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	126,000 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沿線で、概ね西宮市の市街地北西部の住宅地域。需要者の中心は西宮市及び隣接市居住者であるが、大阪方面等からの転入者も見られる。最寄り駅からやや離れているが、閑静な住環境にあり眺望にも優ることから、需要は概ね堅調である。取引される価格帯は取引件数が少ない上、地域内での位置及び地勢を主とした画地条件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	周辺には賃貸ハイソ等の収益物件は殆ど見られず、法令上の規制等により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) 公示価格を規準とした	①代表標準地 標準地番号	西宮 - 55	②時点修正	[100 / 100]	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [73.3]	⑤個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	126,000	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 -26.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	93,000 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	[100.5 / 100]	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [159.6]	⑤個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	127,000	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 +52.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	207,000 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 126,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は、このところ一部に弱さも見られるが、緩やかな回復基調が続いている。県内も同様な傾向にある。												
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	<input 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] 最寄り駅からはやや離れているが、眺望等に優る地域であるため需要は堅調で、地価は概ね横ばい傾向にある。												
②変動率	年間	0 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												

鑑定評価書（平成 28 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, 長谷川不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額 38,300,000 円 and 1㎡当たりの価格 264,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 205,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在地, ②地積, ③形状, ④敷地の利用, ⑤周辺の土地, ⑥接面道路, ⑦供給, ⑧交通, ⑨法規. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地, ④地域特性, ⑤地域要因. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table (8) 公示価格: ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因比較, ⑤個別的要因比較, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳 (街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他).

Table (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地域要因比較, ⑤個別的要因比較, ⑥対象基準地の比準価格, ⑦内訳 (街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他).

Table (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, ①-2基準地が共通地点, ②変動率 (年間 +3.1%, 半年間 %), ③価格形成要因 (一般的要因, 地域要因, 個別的要因).

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 西宮（県）, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 一般財団法人日本不動産研究所神戸支所, 神本 文子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 93,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 415,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Values include 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 6月 28日, 更地としての鑑定評価, 平成 28年 7月 4日, 正常価格, [平成 28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 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 (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), (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 standard prices).

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 48,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 210,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 165,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 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 Justification), (7) 公示価格 (Public Prices), (8) 指定基準地 (Specified Standard Land), (9) 前年標準価格 (Previous Year Standard Price), (10) 変動率 (Change Rates).

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 6 日 提出
西宮（県） - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	勝沼不動産鑑定
西宮（県） -6	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 勝沼和子 印

鑑定評価額	30,500,000 円	1㎡当たりの価格	242,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	190,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 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	西宮市神垣町 5 0 番 7 「神垣町 2 - 2 2」				②地積 (㎡)	126	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)					
	1.2:1	住宅 L S 2	中小規模一般住宅のほか共同住宅や農地も見られる住宅地域	南 6.5m 市道	水道 ガス 下水	阪急西宮北口 1.7km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 20 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 13.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北 6.5m 市道	交通施設	阪急西宮北口駅 北西方 1.7km	法令規制	1 中専 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが、今後周辺では農地の宅地化が進むものと予測する。一般的要因の影響を受け、地価水準はやや強含みで推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	242,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、阪急神戸線・今津線・甲陽線及び JR 東海道本線の沿線で、概ね西宮市の圏域である。需要者は、西宮市の居住者が中心であるが、周辺市からの転入者も見られる。西宮市の住宅地は北部郊外を除き総じて人気が高く、最寄駅からの利便性や居住環境等に特段の優位性がない地域においても一定の需要が見られる。土地は 3000 万円程度まで、新築建売住宅で 4000 ~ 5000 万円程度の物件が需要の中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域等において信頼性のある取引事例を収集することができた。一方、当該基準地は画地規模が小さく経済合理的な賃貸住宅の経営が困難であるため、収益還元法の適用を断念した。快適性を重視する住宅地域であることから、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、下記標準地・指定基準地との均衡も得ていると判断した。											
(8) 公示価格	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 -1.0
	西宮 -2	公示価格	[101.2] / 100	100 / [100]	100 / [109.0]	[103.0] / 100	243,000	その他 0.0	交通 +1.0	環境 +9.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0	
	西宮（県） - 17	[102.7] / 100	100 / [100]	100 / [128.5]	[103.0] / 100	241,000	その他 0.0	交通 +5.0	環境 +20.0	行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因] 需要の弱い北部郊外を除き、市内の住宅地需要は優良住宅地を中心に総じて堅調である。山手の住宅地ではやや弱い動きも見られる。								
	■継続 □新規			[地域要因] 利便性や居住環境等に目立った優位性がある地域ではないが、一般的要因の影響を受け、地価はやや強含みで推移している。								
	前年標準価格 238,000 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 -											
	公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間 +1.7 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社システム鑑定
西宮（県） -7	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 長宗 巧 印

鑑定評価額	118,000,000 円	1㎡当たりの価格	293,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	230,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27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	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			
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い住宅地域	西5m市道	水道 ガス 下水	阪急夙川 1.2km			

(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 40 m、北 40 m				②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特筆すべき事項はない。	街路	基準方位 北、5 m市道	交通施設	阪急夙川 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	従来からの閑静で良好な住環境に富裕層が居住する地域で、今後もこの状態が維持されると思われる。需要は根強く、地価は、上昇傾向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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	293,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						

(6) 市場の特性	同一需給圏は阪神間山手の住宅地域で、西宮市及び芦屋市が圏域の中心となる。需要者の中心は主に阪神間の富裕層であり、居住環境も良好なことから、他市からの流入も見られる。建売住宅はあまり見られず、注文建築による住宅が多い。画地規模は総額をおさえるため、最近ではやや細分化される傾向にあり、需要の中心となる総額水準は見出しにくい状況である。									
-----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする住宅地域で、第1種低層住居専用地域に所在し、経済合理的な賃貸住宅の経営が困難と判断されるため、収益還元法を適用しなかった。快適性を重視する住宅地域であり、自用目的での取引が中心であるので、比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、公示価格を規準とした価格とは概ね均衡を得ている。									
-----------------------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

(8) 公示価格を規準とした	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	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号 西宮 - 48							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[101.6] 100	100 [100]	100 [94.1]	[100] 100	292,000		行政 0.0	その他 0.0		
	270,000 円/㎡							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 +1.0
	西宮 - 20							交通 0.0	環境 0.0	行政 +4.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[102.9] 100	100 [102.0]	100 [128.2]	[100] 100	294,000		画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	
	373,000 円/㎡							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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は着実に持ち直している。西宮市全体の人口は、継続的な増加傾向にあって、住宅需要を押し上げている。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			[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、地価は上昇傾向にあると認められる。							
	前年標準価格 285,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に特段の変動は見受けられない。							
	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										
	②変動率	年間 +2.8 %	半年間 %								

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） - 8	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 金谷正雄 印

鑑定評価額	37,600,000 円	1㎡当たりの価格	193,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	155,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市獅子ケ口町9 7番8 「獅子ケ口町8-3 2」				②地積 (㎡)	195	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) (60, 160)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 10 m、南 20 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 11.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 190 ㎡程度、形状 ほぼ長方形														
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4 m市道	交通施設	阪急甲陽園駅 南西 700m	法令規制	1 中専 (60, 160)							
(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	193,000 円/㎡		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、阪急甲陽線沿線の西宮市北西部の住宅地域が中心となる。需要者としては、西宮市及び阪神間の居住者が中心となるほか、周辺市域からの転入も認められる。街路がやや狭小な箇所や坂が多く見受けられるものの、閑静で概ね良好な住環境を備えており、値頃感からも需要は底堅く、地価は若干の上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、対象と同規模程度の土地で3, 500万円~4, 000万円程度と把握する。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、戸建住宅を中心とする住宅地域にあって、共同住宅等も散見されるが、敷地面積が小さく、経済合理的な賃貸経営が可能となる共同住宅の想定が困難であり、戸建賃貸も見られない地域であるため、収益還元法の適用を見送った。よって、本件においては多数の取引事例より求められ、市場の実勢を反映し得た比準価格を標準に、標準とした公的価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	西宮 - 14	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	192,000	⑦内訳	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 +4.0 交通 +5.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	234,000 円/㎡	[100.7] / 100	[103.0]	[100] / [119.0]	[100] / 100										
(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		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/㎡)	193,000	⑦内訳	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 +3.0 交通 -3.0 環境 +7.0 行政 -2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	207,000 円/㎡	[100.5] / 100	[103.0]	[100] / [104.8]	[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		191,000 円/㎡		③変動状況							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		公示価格		円/㎡		[一般的要因] 地価の二極化が強まっている中、国内景気動向は一進一退がみられ、今後、国際経済情勢等による影響を注視する必要がある。			
②変動率		年間	+1.0 %	半年間	%	[地域要因] 居住環境は概ね良好であり、値頃感からも住宅需要は底堅く、地価は若干の上昇傾向にある。		[個別的要因] 個別的要因の変動はない。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中山不動産鑑定
西宮（県） -9	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 中山健一 印

鑑定評価額	65,900,000 円	1㎡当たりの価格	180,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	140,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 29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	西宮市仁川町6丁目126番 「仁川町6-7-7」				②地積 (㎡)	366	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 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南5m市道、背面道	水道 ガス 下水	阪急仁川 1.3km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 0 m、北 30 m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 350 ㎡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	阪急仁川駅 西 1.3km	法令規制	1低専 (40,100) 風致地区		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、今後とも現況の住環境を維持するものと予測する。地価は、最寄駅から遠く、災害リスク等もあり、概ね横ばい傾向で推移するものと判断する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 二方路	+3.0 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	180,000 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住宅地域で概ね西宮市・宝塚市の圏域である。需要者は主に中高所得者層等で、圏域外からの転入も見受けられる。近隣地域は駅からやや遠いが、自然や住環境等に恵まれ、需要は一定ある。新築の建売住宅で、1500㎡の土地で新築総額で5,000万円前後が必要の中心である。建物は注文建築で土地のみ4,000万円を超える比較的画地規模の大きい物件への需要も一定見込まれる。地価は概ね横ばい傾向である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する地域は、中規模一般住宅が中心の閑静な住宅地域で、自用目的の取引が中心である。当地域では、収益物件等は少なく、賃貸市場が未成熟と判断し、収益還元法の適用を断念した。比準価格は、不動産の市場性に着目した実証的な価格で、「居住の快適性」を重視する住宅地において、説得力は高い。従って本件では、比準価格を標準とし、現下の不動産市場等を総合的に勘案し、指定基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	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 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 +6.0 環境 +67.0 行政 +2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 296,000 円/㎡	[103.4] / 100	100 / [100]	100 / [178.8]	[105.1] / 100	180,000					
(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] 西宮市の人口・世帯数は微増傾向、高齢化率は県全体より低い。当市は文教住宅都市のブランドをめざし中南部の住宅地域は人気が高い。							
	前年標準価格 180,000 円/㎡			[地域要因] 最寄駅から遠い住宅地域。利便性は劣り、災害リスク等ある。価格水準が低いため需要は一定あるが、総額取引で地価は概ね横ばい傾向。							
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □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	公示価格									
	②変動率	年間 0%	半年間 %								

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 6 日 提出
西宮（県） - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 資産評価研究所		
西宮（県） -10	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士	横野忠敏	印

鑑定評価額	33,700,000 円	1㎡当たりの価格	219,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	175,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 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	西宮市上ヶ原八番町4 2 番 「上ヶ原八番町1 2 - 4 0」				②地積 (㎡)	154 ()	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						
	台形 1.5:1	住宅 W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	南東6m市道	水道 ガス 下水	阪急甲陽園 1.8km						
(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	低層住宅地					
	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 北東 1.8km	法令規制	1 中専 (60, 150)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、今後とも現状を維持するものと予測する。住環境が比較的良好であり、地価は底堅く推移していくものと予測する。										
(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	+2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	219,000 円/㎡		形状		0.0					
	収益還元法	収益価格	142,000 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	同一需給圏は阪急甲陽線・今津線沿線で、概ね西宮市内の住環境が比較的良好な住宅地域である。需要者は西宮市及び隣接市居住者が中心となっている。最寄り駅からはやや離れているが、学校等に近いことなどから、比較的人気があり、宅地需要は堅調である。土地は100㎡未満のもので2,000万円台前半、新築建売住宅は4,000万円まで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、土地価格に見合う賃料水準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。また、自用目的の取引が中心となっており、取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められ、収益性よりも居住の快適性が重視される。従って、収益価格を参考に止め、下記標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、規範性のある取引事例より求めた比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	① 代表標準地	標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	西宮 - 73	公示価格	[101.0] / 100	100 / [100]	100 / [110.3]	[102.0] / 100	220,000		街路 0.0	交通 0.0	環境 +5.0	行政 +2.0
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	西宮（県） - 23	[100.5] / 100	100 / [103.0]	100 / [93.9]	[102.0] / 100	219,000		街路 0.0	交通 0.0	環境 -7.0	行政 -2.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 利便性及び住環境に優れた住宅都市で、選好性は強く、山手及び郊外を除く住宅地の地価は全般に上昇傾向を示している。 [地域要因] 最寄り駅からはやや離れているが、住環境が良好な地域での需要は堅調で、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。							
	代表標準地	標準地番号	年間	半年間								
	前年標準価格	218,000 円/㎡	+0.5 %	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	関西みなと鑑定株式会社		
西宮（県） -11	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小塩 敦	印	

鑑定評価額	90,600,000 円	1㎡当たりの価格	343,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	270,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市甲子園四番町 8 5 番 「甲子園四番町 1 2 - 1 9」				②地積 (㎡)	264	⑨法令上の規制等												
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200) (その他)												
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 70 m、南 30 m、北 30 m				②標準的使用	低層住宅地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形																		
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、8 m市道	交通施設	阪神甲子園駅 北東 900m	法令規制	1 中専 (60, 200)											
	⑤地域要因の将来予測	居住環境が良好な人気の高い住宅地域で、当面は現状のまま推移していくものと予測する。根強い需要があり、希少性の高い地域で、地価水準は、上昇傾向で推移していくものと予測する。																		
(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 +1.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	343,000 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	189,000 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、西宮市内の住環境良好な選好性が高い住宅地域全般と判定した。需要者の中心は、個人エンドユーザーが中心であるが、利便性に優れ、住環境も良好であることから、市外からの転入も多い。また、供給が少ないため、希少性の観点から高額取引となるケースも多々ある。市場の中心価格帯は、画地規模により総額にばらつきがあるが、土地総額は、対象不動産と同程度で8,500万円～1億円程度であり、建物については注文住宅が中心となっている。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産周辺は、中小規模一般住宅を中心とする選好性の高い住宅地域であり、投資目的よりも自用目的の取引が中心となっているため、収益価格は低位に求められた。比準価格は、不動産の市場性に着目した実証的な価格であり、収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地においては、説得力を有する。したがって、規範性の高い比準価格を標準とし、収益価格は参考にとり、公示価格等との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	西宮 - 3	②時点修正	[101.5] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [100]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	343,000	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
	公示価格	338,000 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 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地	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 333,000 円/㎡		③変動状況					[一般的要因] 西宮市内の人口は微増傾向にある。土地取引件数は、やや減速傾向にあり、市内中心部と郊外で二極化が進んでいる。								
	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 - 3 公示価格 338,000 円/㎡		[地域要因] 地域要因に特別な変動は認められない。人気の高い住宅地で、希少性が高く、地価は上昇傾向にある。					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率	年間 +3.0 %	半年間 +1.5 %																	

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 34,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 260,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 6月 30日, 更地としての鑑定評価, 平成 28年 7月 4日, 正常価格, 205,000 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, Valuation Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, 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 (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 Standard Prices).

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	御影不動産鑑定
西宮（県） -13	兵庫県	兵庫県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 米虫 淳子 印
鑑定評価額	72,000,000 円	1㎡当たりの価格	317,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	250,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市甲子園口4丁目118番5外 「甲子園口4-14-18」				②地積 (㎡)	227	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) (その他) 地区計画等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 40m、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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡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 m 市道	交通施設	J R 甲子園口駅 南西 600m	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	317,000 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、西宮市内の J R 東海道本線、阪急神戸本線、阪神本線沿線の住宅地域で、需要者は、市内及び周辺市の二次取得者層が中心である。最寄駅への接近性や住環境が良好な地域においては、希少性から人気が高く、需要は堅調に推移している。土地値は 60～70 坪程度の中規模住宅地で、6,000 万円～7,000 万円程度である。近年では、総額の観点から土地の細分化傾向がみられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の住宅地事例から試算しており、市場性を反映した実証的な価格と言える。周辺には戸建住宅のほか賃貸マンション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ため、賃貸市場としてはやや未成熟で信頼性の高い賃貸事例は乏しい。本件では、居住の快適性が重視される市場傾向を考慮し、収益価格は参考に留め、比準価格を標準に、代表標準地の直近地価動向を踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (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
	西宮 -9	[101.3] / 100	100 / [103.0]	100 / [100]	[103.0] / 100	317,000					
(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からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因]		西宮市の人口は微増傾向にある。良好な住環境から、他所からの転入が多く、住宅地を中心に地価は依然上昇傾向で推移している。					
	前年標準価格 309,000 円/㎡			[地域要因]		地域要因に大きな変動は認められない。利便性及び良好な住環境から人気は高く、今後も地価の上昇傾向は続くと推察される。					
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		② 変動率		[個別的要因]		個別的要因に変動は無い。					
■ 代表標準地 □ 標準地		年間 +2.6%	半年間 +1.3%								
標準地番号 西宮 -9											
公示価格 313,000 円/㎡											

鑑定評価書（平成 28 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） -14, 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, 72,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 275,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 215,000 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 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (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 Trial Price and Reason for Determination of Appraisal Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of Previous Year Standard Price). Contains detailed data on prices, ratios, and market conditions.

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 6 日 提出
西宮（県） - 15 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） - 15	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	10,500,000 円		1㎡当たりの価格	52,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.0 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	西宮市北六甲台1丁目1410番97 「北六甲台1-14-14」			②地積 (㎡)	200 ()	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 (50,100) (その他) 地区計画等
	1:1.2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	南東7m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄田尾寺 1.8km	
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 40 m、南 20 m、北 20 m			②標準的使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡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 7 m市道	交通施設	神戸電鉄田尾寺駅 東 1.8km 法令 1 低専(50,100) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅を主とする住宅地域で、今後とも現状を維持するものと予測する。市街地中心部より離れているため需要は弱く、地価は下落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 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	52,500 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	同一需給圏は概ね西宮市及び神戸市北区のうち、市街地中心部より離れた住宅地域。需要者の中心は同一需給圏のうち西宮市及び隣接市に居住する一次取得者層が大半を占める。周辺にも大規模住宅団地があり、供給圧力が強まりつつある一方、生活利便性が劣る上、都心回帰傾向も相俟って需要は弱含み。土地は2000㎡程度で1,000万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	戸建住宅用に開発された住宅団地に所在し、転勤等の事情により戸建住宅が賃貸される事例が稀に見られる程度で、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	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	西宮 - 79	② 時点修正	[99.4] / 100	③ 標準化補正	100 [103.0]	④ 地域要因の比較	100 [88.2]	⑤ 個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	52,500	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 -1.0	交通 -1.0	環境 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	47,000 円/㎡																									
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	西宮（県） - 24		② 時点修正	[96.4] / 100	③ 標準化補正	100 [103.0]	④ 地域要因の比較	100 [102.0]	⑤ 個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	52,400	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 +3.0	環境 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	56,000 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	54,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 西宮市においては、人口は微増傾向にあり、国内の景気は回復基調にあるが、市内での消費等の水準は全般的に低調である。 [地域要因] 生活利便性が劣ることなどから需要は弱く、地価は下落傾向が続いている。 [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		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号	-																					
	② 変動率		年間	-2.8 %	半年間	%																					

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 6 日 提出
西宮（県） - 16 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	勝沼不動産鑑定
西宮（県） - 16	兵庫県	兵庫第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 勝沼和子 印
鑑定評価額	46,500,000 円		1㎡当たりの価格	306,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	240,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 西宮市甲東園 2 丁目 4 4 番 2 「甲東園 2-4-8」	②地積 (㎡) ()	152	⑨法令上の規制等 1 中専 (60, 150) (その他)					
	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 住宅 W 2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅を中心とした住宅地域	⑥接面道路の状況 北 4.5m 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 阪急甲東園 510m					
(2) 近隣地域	①範囲 東 40 m、西 40 m、南 20 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 8.5 m、奥行 約 18.0 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 4.5 m 市道					
				交通施設 阪急甲東園駅 北東方 510m					
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が多く見られる住宅地域であり、今後ともほぼ現状のまま推移するものと予測する。利便性及び環境が比較的良好な地域であり、地価水準は強含みで推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	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、阪急今津線の沿線、概ね西宮市の圏域である。需要者は、西宮市の居住者が中心であるが、宝塚市等周辺市からの転入者も見られる。阪急今津線沿線には著名な学校も多く住宅地域としての人気は根強く、利便性及び環境の良好な地域を中心に底堅い需要が見られる。土地は中規模の住宅用地で 4000~5000 万円程度、規模の小さい新築建売住宅で 4000~5000 万円程度の物件が需要の中心となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域等において信頼性のある取引事例を収集することができた。一方、当該基準地は画地規模や形状等から経済合理的な賃貸住宅の経営が困難であるため、収益還元法の適用を断念した。快適性を重視する住宅地域であることから、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、時系列的な価格水準の推移・動向にも留意した。								
(8) 公示価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号 西宮 - 12	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
	公示価格 302,000 円/㎡	[101.3] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	306,000	その他 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 -	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 296,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況		[一般的要因] 需要の弱い北部郊外を除き、市内の住宅地需要は優良住宅地を中心に総じて堅調である。山手の住宅地ではやや弱い動きも見られる。				
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <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 302,000 円/㎡				[地域要因] 比較的良好な居住環境と利便性を有する地域であり、地価は強含みで推移している。				
	② 変動率 年間 +3.4% 半年間 +1.3%				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 近畿総合不動産鑑定所. Includes details for 西宮 (県) and 兵庫第2分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (72,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (301,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 市場の特性, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 市場の特性, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 市場の特性, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 市場の特性, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 市場の特性, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 市場の特性, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 市場の特性, (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.

鑑定評価書（平成 28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. Includes values for 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.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Includes values like 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 7月 4日, 正常価格, 170,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対年標準価格等. Contains detailed data on land area, location, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	野村事務所
西宮（県） -19	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 野村国世 印
鑑定評価額	74,600,000 円		1㎡当たりの価格	296,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日		(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	230,000 円/㎡
(2) 実地調査日		(5) 価格の種類	正常価格		倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市田代町122番2 「田代町11-23」				②地積 (㎡)	252	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					
	1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅、中低層共同住宅が混在する住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	阪急西宮北口 500m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 35 m、南 35 m、北 20 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 20.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m市道	交通施設	阪急西宮北口駅 東方 500m	法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅のほかマンション等が見られる住宅地域で、現状のまま推移するものと予測する。西宮北口駅への利便性を反映して、地価水準は強含みである。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	296,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	209,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪急神戸線、同今津線及びJR東海道本線沿線で、概ね西宮市の圏域である。需要者の中心は、西宮市のほか阪神間の居住者が大半を占め、分譲可能な規模では分譲業者の需要もある。市内でも選好性の高い西宮北口駅が最寄駅であるため需要は底堅い。対象地と同程度の土地は7, 500万円程度、新築建売住宅は4, 500～5, 500万円程度が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、阪急西宮北口駅を最寄駅とする住宅地域内の信頼性の高い取引事例を収集しえた。一方、収益価格については賃貸物件もみられる地域であるが土地価格に見合う賃料水準ではなく、比準価格に比し規範性は劣る。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -3.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	西宮 -19					295,000					
	公示価格	[101.3] / 100	100 / [100]	100 / [104.9]	[103.0] / 100						
	297,000 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	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	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
	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		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 景況の先行きは不透明であるが、西宮市への選好性は高く、北部郊外を除いて、不動産市場は総じて強含みである。 [地域要因] 利便性の高い阪急西宮北口駅が最寄駅であり、需要は強含みである。 [個別的要因] 個別的要因の変動はない。						
	前年標準価格	287,000 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	+3.1%	半年間	%						

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社小林エステイト. Row 1: 西宮（県）, -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, 67,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 384,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 295,000 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 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc.)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	関西みなと鑑定株式会社		
西宮（県） -21	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小塩 敦	印	
鑑定評価額	366,000,000 円		1㎡当たりの価格	356,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	280,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市二見町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											
(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 25.0m、奥行 約 40.0m、規模 1,000㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	6m市道	交通施設	J R 甲子園口 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	364,000 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	319,000 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は、阪神間で最寄り駅まで徒歩圏内の住宅地域全般と判定した。需要者の中心は、中堅若しくは大手のマンションデベロッパーと考えられる。開発業者の用地取得意欲は強く、当該地域のように人気が高く、住環境良好なマンション用地は、絶対的な供給が少ない。市場の中心価格帯は、画地規模により総額にばらつきがあるが、ある程度規模のまとまった土地は希少性が高く、場合によっては高値取引にもなるため、把握することは困難である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産周辺における画大地は、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、本件のような画大地では説得力を有するものの、想定要素が多いことは否めない。したがって、比準価格を標準とし、開発法による価格を比較考量し、公示価格等との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	西宮 - 45	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 / [100]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格(円/㎡)	356,000	⑦ 内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	350,000 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 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/㎡															
(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	345,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 西宮市内の人口は微増傾向にある。土地取引件数は、やや減速傾向にあり、市内中心部と郊外で二極化が進んでいる。									
	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 - 45			[地域要因]	地域要因に特別な変動は認められない。マンション用地としての需要は高く、地価は上昇傾向にある。								
	公示価格	350,000 円/㎡		②変動率	年間	+3.2%	半年間	+1.7%	[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	有限会社システム鑑定
西宮（県） - 22	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 長宗 巧 印

鑑定評価額	14,000,000 円	1㎡当たりの価格	218,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	175,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27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)							
	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 50 m、西 40 m、南 30 m、北 40 m				②標準的使用	戸建住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 70 ㎡程度、形状 ほぼ長方形														
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北 8 m市道	交通施設	阪神東鳴尾駅 西 200m	法令規制	1住居 (60, 200)							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	218,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡													
	原価法	積算価格	/ 円/㎡													
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね西宮市内の阪神本線・阪神武庫川線沿線の住宅地域である。需要者の中心は主に阪神間居住者であり、他市からの転入も若干見受けられる。近隣地域は国道43号線以北の住宅地域に比べ、やや住環境は劣るものの、最寄駅への接近性に優れ、景気回復期待を反映し需要は堅調に推移している。土地は1,500~2,000万円程度、新築建売住宅では3,500~4,000万円程度が需要の中心である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	マンション等の賃貸物件が見られるが、画地規模の制約より収益物件を想定することが困難であることから収益価格の試算を断念した。当該地域においては自用目的の取引が一般的であり、市場における実際の取引に着目して求めた比準価格は実証的であり精度が高いものと認められる。よって、本件においては比準価格に基づき、さらに本年公示価格との検討を行った、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	西宮 - 85	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [100]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	218,000	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	218,000 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡														
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格	217,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 西宮南部は北部に比べて、人気はやや落ちるが、住宅需要は堅調である。									
	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		標準地番号	西宮 - 85			[地域要因] 臨港線沿いに大型商業施設等が出現し、利便性が向上している。									
		公示価格	218,000 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
②変動率		年間	+0.5 %		半年間	0 %										

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 67,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 208,000 円/㎡

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 165,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 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

Table with 5 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, 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: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は阪急神戸線及び阪急甲陽線の沿線で、需要者の中心は西宮市内及びその周辺居住者が大半を占める。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 戸建用に開発された住宅団地内にある画地のため共同住宅の想定は困難であり、収益価格は試算しない。

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

Table with 10 columns: (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, ⑦内訳

Table with 4 columns: (10) 対前年標準価格等の前, ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点, ②変動率, ③変動状況

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	齋藤不動産鑑定事務所	
西宮（県） -24	兵庫県	兵庫第二分科会	氏名	不動産鑑定士 齋藤 誠	印
鑑定評価額	9,880,000 円		1㎡当たりの価格	54,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27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) (その他) 地区計画等 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											
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南7m市道	水道 ガス 下水	J R 西宮名塩 1.4km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 40m、南 80m、北 60m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 14.0m、規模 180㎡程度、形状 正方形															
	④地域的特性	特記事項	土砂災害警戒区域	街路	基準方位 北 7m市道	交通施設	J R 西宮名塩駅 南西 1.4km	法令規制	1低専(50,100) 地区計画等								
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域としてほぼ成熟しており、今後も現状のまま推移するものと予測する。郊外の住宅地の需要は依然弱く、地価は下落傾向で推移することが予測される。															
(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 +3.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,000 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の住宅地域であり、類似性の高い地域はJ R 西宮名塩駅周辺に広がる住宅地域である。需要者は同一需給圏内に居住する一次取得者層が中心であるが、外部からの転入も認められる。都心回帰の動きから郊外の住宅地域の地価は下落傾向が続き、近隣地域を含む郊外の住宅地需要は概ね弱い。価格水準は土地は1千万円程度、新築建売住宅は3千万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郊外の住宅地域であり、自用目的の取引が主体である。ここでは取引価格が需要者の意思決定上、重視される。賃貸に供されるのは転勤等による特殊な場合のみで賃貸市場が成立しておらず、収益還元法は適用できなかった。よって、比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	西宮 -76	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	103.0	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	54,300	⑦ 内訳	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	55,000 円/㎡	[98.8] / 100	[100] / [103.0]	[100] / [100]	[103.0] / 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	100	④ 地域要因の比較	100	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											
(10) 対前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動要因		[一般的要因] 国際的懸念材料より景気の停滞傾向も見られるが西宮市市街地の需要は根強い。一方、利便性の劣る郊外の住宅地域の需要は依然弱い。												
	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		[] / []		[地域要因] 地域要因に特別な変動は認められない。近隣地域は郊外の中でも良好な住宅地域であり、比較的人気あるも需要は弱く地価は下落傾向。												
	②変動率		年間 -3.6%	半年間 -1.8%	[個別的要因] 個別的要因の変動は特に認められない。												

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 齋藤不動産鑑定事務所. Includes address: 西宮（県） -25 兵庫県 兵庫第二分科会 氏名 不動産鑑定士 齋藤 誠 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 40,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 235,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 185,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (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

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: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討 (continued)

Table with 4 columns: (10) 対前年標準価格等の前年標準価格, (11) 変動要因, (12) 変動率