

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小杉不動産鑑定士事務所
西宮（県） - 1	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小杉正樹 印

鑑定評価額	51,200,000 円	1㎡当たりの価格	189,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月20日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市苦楽園一番町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	対象基準地と同じ								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	189,000 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駅から距離があるため利便性がやや劣り、コロナ禍による市場の低迷もあって地価は若干の弱含みで推移している。土地は250~300㎡で5,000万円台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) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	西宮 - 66	②時点修正	[99.0] 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [117.3]	⑤個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	189,000	⑦内訳	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 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	西宮（県） - 23	②時点修正	[99.0] 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [107.1]	⑤個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	189,000	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 0.0 交通 +1.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	前年指定基準地の価格	208,000 円/㎡		②時点修正	[99.0] 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [107.1]	⑤個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	189,000	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 0.0 交通 +1.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年標準価格	190,000 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規						[一般的要因]				市街地の住宅地の地価は利便性の良い地域を中心に上昇していたが、コロナ禍以降は市場の低迷により若干の弱含みとなる地域が多い。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	□代表標準地 □標準地						[地域要因]				地域要因に特別な変動は認められないが、一般的要因の影響により地価は若干の弱含みとなっている。					
	標準地番号	-						[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	%												

鑑定評価書（令和2年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (41,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (121,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) (9) comparison of prices.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 澤田不動産鑑定士事務所. Includes address: 西宮（県） -3 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 澤田良一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (29,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (202,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 160,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 103,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 459,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和 2年 1月] 路線価又は倍率, (8) 370,000 円/㎡, (9) 倍率種類.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sub-sections like (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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) 公示価格を標準とした, (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 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 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 (47,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (208,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details table with 10 sections (1-10) covering location, area, usage, market characteristics, and price adjustments. Includes specific data for 西宮市高座町 1 2 4 番 3.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

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

Table with columns: 鑑定評価額, 31,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 250,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with columns: (1) 価格時点, 令和2年7月1日, (4) 鑑定評価日, 令和2年7月20日, (6) 路線価, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 200,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 令和2年7月1日, (5) 価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (3) 鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 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, 122,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 304,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 245,000 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 rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社谷澤総合鑑定所 神戸支社. Includes address and company name.

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) 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 detailing site characteristics, neighborhood, and valuation methods. Includes sections for (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格.

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (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, (7) [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and price determination. Includes sub-sections for 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, etc.

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 33,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 215,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 175,000 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 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小杉不動産鑑定士事務所
西宮（県） - 11	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小杉正樹 印

鑑定評価額	96,100,000 円	1㎡当たりの価格	364,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月20日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	290,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市甲子園四番町85番 「甲子園四番町12-19」				②地積 (㎡)	264	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 30m、西 70m、南 30m、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 11.0m、奥行 約 23.0m、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	標準方位 北、8m市道	交通施設	阪神甲子園駅 北東 900m	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	+1.0				
(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	218,000 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及びその周辺の住宅地域であるが、中津浜線より東方で阪神本線からJR神戸線にかけて広がる市街地東部の住宅地域が中心となる。名声のある高級住宅地域であり、需要者は資金的に余裕のある二次取得者が多く、同一需給圏内のほか他所からの転入も認められる。良好な住宅地域で需要は根強いが、コロナ禍による市場の低迷で地価は半年間では若干の下落となった。土地は基準地の規模で9千万円台となるが、近年では細分化の傾向も見られる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、賃貸マンションも見られるが、収益価格は想定の要素を含み、また、地価に即応する賃料を得ることは困難であるため規範性が劣る。一方、比準価格は同一需給圏内における複数の取引事例から試算しており、現実の市場を反映する価格として規範性が高い。よって、比準価格を重視し、収益価格を参考とし、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"/> 標準地番号	西宮 - 3	② 時点修正		③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +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	366,000 円/㎡	[99.5 / 100]	100 [101.0 / 100]	100 [101.0 / 100]	[101.0 / 100]	364,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正		③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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) 対年標準価格等の前	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 363,000 円/㎡		③ 価格形成要因の						
	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 - 3 公示価格 366,000 円/㎡		[一般的要因] 市街地の住宅地の地価は利便性の良い地域を中心に上昇していたが、コロナ禍以降は市場の低迷により若干の弱みとなる地域が多い。 [地域要因] 地域要因に特別な変動は認められないが、一般的要因の影響により地価は1年間で上昇が残るものの半年間では若干の下落となった。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	② 変動率	年間 +0.3%	半年間 -0.5%									

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 22 日 提出
西宮（県） - 12 宅地-1

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

鑑定評価額	35,900,000 円	1㎡当たりの価格	270,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	215,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市門戸岡田町 3 7 番 3 「門戸岡田町 1 1 - 3 7」				②地積 (㎡)	133	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40, 100) (その他) 風致地区							
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 35 m				②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、4.5 m 市道	交通施設	阪急門戸厄神駅 北西方 550m	法令規制	1 低専 (40, 100) 風致地区
	⑤地域要因の将来予測	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後とも現状の住環境を維持するものと予測する。新型コロナの影響長期化により不動産市場の見通しは難しいが、地価水準はやや下落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	270,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は西宮市東部の阪急今津線及び同神戸本線沿線の住宅地域。需要者の中心は西宮市内の居住者のほか、人気の高い住宅地域であるため他市からの流入もある。街路は整然としていないものの、周辺は緑が豊かで良好な住環境を有しているため需要は堅調であったが、新型コロナの影響から今春以降、需要はやや弱含みである。対象基準地と同程度の土地で 3,600 万円程度、小規模な新築戸建住宅は 4,500 ~ 5,500 万円が取引の中心である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	後記 3、(3) 記載理由により収益価格は試算していない。快適性を重視する住宅地域であるため、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的と認められる。したがって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、下記標準地・指定基準地とは均衡を得ていると判断した。													
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <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 - 60							街路	0.0	交通	+2.0	環境	+5.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	西宮（県） - 16							街路	0.0	交通	0.0	環境	+19.0	
(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] 西宮市の人口は概ね横這い、世帯数は微増、高齢化率はやや上昇傾向にある。今春以降、新型コロナの影響で市場は停滞している。										
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	269,000 円/㎡		[地域要因]	駅徒歩圏にある住宅地域で需要は根強いが、今春以降、新型コロナの影響から需要はやや弱含みで、地価は微増に留まる。								
	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	-		[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	円/㎡											
② 変動率	年間	+0.4 %	半年間	%										

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 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, 76,300,000 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) 路線価又は倍率, (7) 倍率種別. Values include 令和2年7月1日, 令和2年7月10日, 正常価格, [令和2年1月], 270,000 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格とした (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price).

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, かりゆし不動産鑑定. Row 1: 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 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 78,100,000 円, 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, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和2年1月]路線価又は倍率, 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 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison 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 325,000), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年の検討 (Previous year review) with price change rates.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 三ツ矢不動産鑑定. Includes address: 西宮（県） -15 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 布谷嘉浩 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,270,000 円), 1㎡当たりの価格 (1,100 円/㎡), 43,500 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location: 西宮市山口町上山口2丁目198番, Shape: 1:1.5, etc.), (2) 近隣地域 (Area: 東70m, 西50m, 南30m, 北40m, 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, 比準価格: 43,500 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は西宮市郊外及び周辺の神戸市北区であるが...), (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...), (8) 公示価格 (標準地: 西宮 -79, 公示価格: 41,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (西宮(県) -24, 前年指定基準地の価格: 49,000 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格: 43,800 円/㎡, 変動率: 年間 -0.7%, 半年間 %)

鑑定評価書（令和2年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (48,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (322,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 260,000 円/㎡.

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.

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 77,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 322,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)倍率. Values include 令和 2年 7月 1日, 令和 2年 7月 2日, 更地としての鑑定評価, 令和 2年 7月 15日, 正常価格, [令和 2年 1月], 260,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1) to (10). Includes details on location (西宮市大畑町 5 8 番 3), area (241 ㎡), and various valuation methods and market characteristics.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 森本不動産鑑定. Includes address: 西宮（県） -18 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 森本光弘 印

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

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価又は倍率, (7) 倍率種別. Includes date: 令和2年7月1日, 令和2年7月10日, 正常価格, 175,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (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. Includes details on location, area, and price analysis.

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 22 日 提出
西宮（県） - 19 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	野村事務所
西宮（県） - 19	兵庫県	兵庫第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 野村国世 印

鑑定評価額	81,900,000 円	1㎡当たりの価格	325,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	260,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 7 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市田代町 1 2 2 番 2 「田代町 1 1 - 2 3」				②地積 (㎡)	252	⑨法令上の規制等	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	325,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	195,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪急神戸線、同今津線及び JR 東海道本線沿線で、概ね西宮市の圏域である。需要者の中心は、西宮市のほか阪神間の居住者が大半を占め、分譲可能な規模では分譲業者の需要もある。市内でも選好性の高い西宮北口駅が最寄駅であるため需要は底堅い。対象地と同程度の土地は 8,000 万円程度、新築建売住宅は 5,000~6,000 万円程度が需要の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、阪急西宮北口駅並びに JR 甲子園口駅を最寄駅とする住宅地域内の信頼性の高い取引事例を収集しえた。一方、収益価格については賃貸物件もみられる地域であるが土地価格に見合う賃料水準ではなく、比準価格に比し規範性は劣る。従って、比準価格を採用するものとし、収益価格を参考として、代表標準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 交通 -3.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 325,000 円/㎡	[99.1] 100	100 [100]	100 [101.9]	[103.0] 100	326,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 交通 -3.0 環境 +3.0 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	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		標準化補正		
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] コロナウイルスの影響により、不動産市場は低迷している。西宮市南部住宅地の地価は弱含みを基調に、需要の堅調な地域も多い。				
	前年標準価格 321,000 円/㎡				[地域要因] 利便性の高い阪急西宮北口駅が最寄駅であり、需要は堅調である。				
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因の変動はない。				
	標準地番号								
	公示価格 円/㎡								
	② 変動率	年間 +1.2 %	半年間 %						

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

鑑定評価額	73,200,000 円	1㎡当たりの価格	418,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月20日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	330,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市羽衣町103番6外「羽衣町1-15」				②地積 (㎡)	175	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 20m、南 30m、北 30m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 台形										
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位北 6.1 m市道	交通施設	阪急夙川駅 南西 350m	法令規制	対象基準地と同じ			
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0 二方路 +1.0 台形 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	418,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪急神戸線、甲陽線沿線の中等以上の住宅地のうち概ね西宮市、芦屋市を中心とする圏域である。需要者の中心は主に阪神間の上中流階層である。当圏域は従来より人気が高く供給は寡少な地域のため、地価が値下がりしにくい状況が形成されているが、地価は先行き不透明感がある。なお、取引規模や価格帯がまちまちであり、需要の中心となる典型的な取引価格帯を把握することは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の周辺では一般住宅のほか、賃貸マンション等の収益物件も散見されるが、総じて自用目的での取引が中心である。対象基準地の地積、間口と奥行の関係等から、採算性の見込める賃貸住宅の建築は困難と考えられ、収益価格を試算する意義は乏しいと判断し、収益還元法の適用を断念した。よって、信頼度の高い複数の取引事例から試算された比準価格を標準とし、対象基準地の前年標準価格等からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	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 416,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 西宮市内の住宅地価格は、新型コロナウイルス感染症の影響により先行き不透明感がある。					
	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 - 31 公示価格 423,000 円/㎡				[地域要因] 特筆すべき要因変化はない。					
	②変動率		年間 +0.5%	半年間 -1.2%			[個別的要因] 特になし。					

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 三ツ矢不動産鑑定. 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, 393,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 382,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 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, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 219,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)倍率. Values include 令和 2年 7月 1日, 令和 2年 7月 2日, 更地としての鑑定評価, 令和 2年 7月 15日, 正常価格, [令和 2年 1月], 路線価又は倍率, 175,000 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Contains detailed text regarding land use, market characteristics, and valuation methods.

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社アクセス鑑定 神戸支所. Includes address: 西宮（県） -23 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 山本 考一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (66,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (206,000 円/㎡)

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 岡田不動産鑑定. Includes address: 西宮（県） -24, 兵庫県 兵庫第2分科会, 氏名 不動産鑑定士 岡田 文 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,780,000 円), 1㎡当たりの価格 (48,000 円/㎡)

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location: 西宮市名塩南台1丁目12番4, 地積: 183㎡, 法規: 1低専(50,100)), (2) 近隣地域 (Range: 東30m, 西20m, 南40m, 北30m, 標準的使用: 戸建住宅地), (3) 最有効使用の判定 (戸建住宅地, 方位: +3.0), (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格: 48,000 円/㎡), (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 (公示価格: 48,500 円/㎡), (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 (前年標準価格: 49,000 円/㎡, 変動率: 年間 -2.0%, 半年間 -1.0%)

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 22 日 提出
西宮（県） - 25 宅地-1

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

鑑定評価額	42,400,000 円	1㎡当たりの価格	241,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	195,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市小曾根町 4 丁目 6 番内「小曾根町 4-4-16」				②地積 (㎡)	176	⑨法令上の規制等 2 中専 (60, 200) (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.5	住宅 W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南5m市道	水道 ガス 下水	阪神武庫川 1.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 15m、南 25m、北 20m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 16.0 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、5m市道	交通施設	阪神武庫川駅 北方 1.1km	法令規制	2 中専 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後とも現状の住環境を維持するものと予測する。新型コロナの影響長期化により不動産市場の見通しは難しいが、地価水準はやや下落傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	241,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は西宮市東部の阪神本線及び JR 東海道本線沿線の住宅地域。需要者の中心は西宮市の居住者のほか市外からの流入もある。最寄り駅から概ね徒歩圏で、武庫川沿いの良好な自然環境と人気の高い甲子園エリアの影響もあり需要は概ね堅調であったが、今春以降、新型コロナの影響から需要はやや弱含みである。対象基準地と同規模の土地は 4, 200 万円程度、小規模な新築建売住宅は 4, 000 ~ 5, 000 万円が取引の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	後記 3、(3) 記載理由により収益価格は試算していない。快適性を重視する住宅地域であるため、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的と認められる。したがって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、下記標準地・指定基準地とは均衡を得ていると判断した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <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 - 26	[99.6] 100	100 [100]	100 [103.9]	[103.0] 100	241,000		交通 0.0	交通 +5.0		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	環境 0.0	環境 -2.0	行政 0.0	行政 0.0
	西宮（県） - 22	[99.5] 100	100 [101.0]	100 [92.8]	[103.0] 100	241,000		画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 西宮市の人口は概ね横這い、世帯数は微増、高齢化率はやや上昇傾向にある。今春以降、新型コロナの影響で市場は停滞している。							
	前年標準価格 241,000 円/㎡			[地域要因] 概ね駅徒歩圏にある住宅地域で、堅調な需要があったが、今春以降、新型コロナの影響で需要はやや弱含み。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %								