

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 小杉不動産鑑定士事務所

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 50,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 186,000 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

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

鑑定評価書（令和4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 sub-rows for 西宮（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 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

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4年1月] 路線価又は倍率, 96,000 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

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	29,300,000 円		1㎡当たりの価格	202,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率	160,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15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 65 m、西 20 m、南 15 m、北 15 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 13.0 m、奥行 約 11.5 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、8 m市道	交通施設	阪神香櫨園駅南東 1.4 km	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比較的堅調であり、地価は概ね横ばい傾向にある。															
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	202,000 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概ね堅調である。土地は2,000~2,500万円程度、新築の戸建物件は4,000万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	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	[100.3] 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [109.2]	⑤個別的要因の比較	[103.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	201,000	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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	219,000 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	[102.1] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [152.0]	⑤個別的要因の比較	[103.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	202,000	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 +45.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	292,000 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、個人消費の持ち直しの動きは鈍く、雇用・所得環境も厳しい状況が継続している。 [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比較的堅調で、地価は概ね横ばい傾向にある。 [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 0.0 %	半年間 %										

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 御影不動産鑑定. Values include 西宮（県）, 兵庫県, 兵庫県第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 米虫 淳子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 110,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 490,000 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4年1月] 路線価又は倍率, 380,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (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 422,000), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land 330,000), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price 472,000, etc.).

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） - 5	兵庫県	兵庫県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 米虫 淳子

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

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月]	165,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4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						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	西宮市高座町124番3 「高座町7-15」				②地積 (㎡)	230	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) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 30m、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 16.0m、奥行 約 14.0m、規模 220㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北、6m市道	交通施設	阪急門戸厄神駅西 1.7km	法令規制	対象基準地と同じ				
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。地域要因については特筆すべき事項は見られず、今後も現状維持で推移すると判断される。最寄駅から距離を有し、総じて強い需要は認められない。地価はやや弱含みである。																
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 205,000 円/㎡																
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡																
	原価法	積算価格 / 円/㎡																
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡																
(6) 市場の特性	同一需給圏は、西宮市の阪急今津線、阪急甲陽線沿線に広がる市内山手の住宅地域である。需要者は、市内居住者を中心に、周辺市からの転入も想定される。最寄駅からやや距離を有し、利便性が劣る地域であるため、強い選好性は無いものの、良好な住環境から一定の底堅い需要は認められる。需要の中心となる価格帯は、画地規模によりばらつきがあり、一概には言い難いが、基準地と同程度の土地で、4,000万円台後半程度。総額感から細分化傾向も見られる。																	
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模戸建住宅を中心とした住宅地域である。厳しい法令制限で経済合理性のある賃貸住宅の建築が難しく、最寄駅への接近性が劣るため賃貸需要を見出しにくい。以上より、収益還元法は非適用とした。実際の不動産取引から算出され比準価格は、市場性に着目した実証的な価格で説得力は高い。自用目的の取引が中心である当該地域の实情から、比準価格を標準とし、類似標準地及び指定基準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。																	
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	西宮 - 18	②時点修正	[99.8] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [102.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	204,000	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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	209,000 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	西宮（県） - 16	②時点修正	[101.2] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [160.9]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	205,000	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 +8.0 環境 +49.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	326,000 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	206,000 円/㎡		③価格変動要因の	[一般的要因] 西宮市の人口は微減程度で推移している。建築費の高騰で、土地・建物を合わせた総額感を意識した建売住宅での販売が増加傾向にある。										
	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	-			[地域要因] 地域要因に大きな変化は認められない。周辺では不動産業社によるミニ開発等も見られる。最寄駅から徒歩圏外で需要はやや弱い。										
②変動率		年間	-0.5%	半年間	%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											

鑑定評価書（令和4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, 79,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 267,000 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4年1月] 路線価又は倍率, 210,000 円/㎡, 倍, 倍率種別, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 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), (10) 変動状況 (Fluctuation Status).

鑑定評価書（令和4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, 46,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 323,000 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4年1月] 路線価又は倍率, 245,000 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 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 data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和4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 太朗.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 38,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 197,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 155,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Justification), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc.).

鑑定評価書（令和4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. Values include 西宮（県）, 兵庫県, 第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 谷諳 岳史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (63,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (173,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和4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, valuation methods, and market conditions. Includes sub-sections like (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 4 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. Includes address: 西宮（県） -10 兵庫県 兵庫第2 氏名 不動産鑑定士 廣嶋 琢也 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 32,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 212,000 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 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 170,000 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 details on location, area, and price determination.

鑑定評価書（令和4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, 64,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 397,000 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4年1月] 路線価又は倍率, (8) 310,000 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: (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, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods used), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price details), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review)

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 8 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	31,700,000 円	1㎡当たりの価格	278,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	220,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 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												
	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な住宅地域で根強い需要があるため、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	278,000 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。また新型コロナによる地価への影響は見られない。対象基準地と同程度の土地で 3, 200 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	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
	標準地番号	西宮 - 60	公示価格	294,000 円/㎡	[100.6] / 100	100 / [101.0]		100 / [107.1]	[102.0] / 100	279,000										
(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 +19.0	行政 +2.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	326,000 円/㎡	[101.2] / 100	100 / [100]	100 / [121.4]	[102.0] / 100		277,000												
(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		③ 変動状況	[一般的要因] 西宮市の人口は概ね横這い。住環境等に優る住宅地域への需要は根強いが、山手の一部や北部郊外では需要は横這い乃至弱含み。																
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 274,000 円/㎡			[地域要因] 駅徒歩圏にある住環境が比較的良好な住宅地域で根強い需要があり、地価はやや上昇で推移。																
	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 +1.5 %	半年間 %																	

鑑定評価書（令和4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, 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, 79,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 350,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 275,000 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 (Range, 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) 公示価格とした (Comparison table), (9) 指定基準地からの検討, (10) 対前年標準価格等の検討 (Change rate table).

鑑定評価書（令和4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, 80,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 308,000 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4年1月]路線価又は倍率, 245,000 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 data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 西宮（県）, 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, 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, [令和4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 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 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 43,400), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land 43,000), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price 43,200)

鑑定評価書（令和 4 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, 大和不動産鑑定株式会社. Includes sub-rows for 西宮（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 50,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 330,000 円/㎡

1 基本的事項

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

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 御影不動産鑑定. Values include 西宮 (県), 兵庫県, 兵庫県第 2 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 米虫 淳子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 82,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 342,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 270,000 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, etc.), (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 (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 reasons), (8) 公示価格 (Public prices), (9) 指定基準地 (Designated standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous prices).

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (西宮(県) -18), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第2), 業者名 (大和不動産鑑定株式会社), 氏名 (石井 隆介), 鑑定評価額 (40,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (254,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月5日), (6) 路線価 (200,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和4年6月14日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated prices), (8) 公示価格 (Public prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices, etc.)

鑑定評価書（令和4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）, 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, 23,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 288,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (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 reasoning 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) 公示価格とした標準地番号, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対年標準価格等の前年標準価格の検討.

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

鑑定評価額	77,000,000 円	1㎡当たりの価格	440,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月7日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	340,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月18日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市羽衣町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						
	台形 1:1.2	住宅 W2	中小規模一般住宅の多い住宅地域	東6.1m市道、背面部	水道 ガス 下水	阪急夙川 350m						
(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		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中小規模一般住宅の多い住宅地域であり、今後とも現況のまま推移するものと判断する。地価はやや上昇傾向で推移するものと予測するが、先行き不透明感を完全に払拭することはできない。										
(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	440,000 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	同一需給圏は阪急神戸線、甲陽線沿線の中品等以上の住宅地域である。需要者は阪神間の一次所得者ないし二次所得者が中心となる。当圏域は従来より人気が高く供給が寡少な地域で、地価が値下がりしにくい状況が形成されている。地価はやや上昇傾向で推移するものと予測するが、先行き不透明感を完全に払拭することはできない。なお、取引規模や価格帯がまちまちのため需要の中心となる取引価格帯は把握が困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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) 公示価格とした	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	[] / 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	[] / 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	429,000 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	- 31	[一般的要因]	西宮市内では新型コロナウイルス感染症の影響は徐々に落ち着きを取り戻しているが、先行き不透明感が完全に払拭されたとは言えない。					
			公示価格	434,000 円/㎡		[地域要因]	特筆すべき要因変化はない。					
	②変動率	年間	+2.6%	半年間	+1.4%	[個別的要因]	特にない。					

鑑定評価書（令和4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, 409,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 398,000 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4年1月] 路線価又は倍率, 310,000 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. Includes details on location, area, and price analysis.

鑑定評価書（令和4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）, -22, 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, 14,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 221,000 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4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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (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 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（令和4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, 37,100,000 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4年1月] 路線価又は倍率, 165,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, 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) 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	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	8,600,000 円	1㎡当たりの価格	47,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市名塩南台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		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、地域要因に大きな変動はないが、まん延防止等重点措置等の影響による需給量の変化もみられ、地価は概ね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 +3.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		47,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡										
	原価法	積算価格		/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は西宮市北部郊外で、J R 福知山線沿線の住宅地域。需要者の中心は、都市部や周辺市の事業所に通う西宮市及び周辺市の居住者であり、他市からの転入者も見られる。昭和60年代に個人施行による区画整理事業によって開発された区画整然とした住宅団地である。まん延防止等重点措置等の影響による需給量の変化もみられ、地価は概ね横ばい傾向。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、築後は2000万円前後。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域等は戸建住宅が主で、貸家は転勤等の特殊な事情に基づくもので、経済的に賃貸事業が成り立つ地域でないため、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域で、主たる需要者は近隣の取引相場を指標に意思決定するのが通常である。よって、信頼性のある取引事例から求めた比準価格を採用し、公示価格からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 西宮 - 76	公示価格 47,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [103.0]	100 [100]	[103.0 / 100]	47,000	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	
(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
	-													
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 47,000 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] まん延防止等重点措置等の影響で、取引件数や新設住宅着工戸数が対前年比で大きく増減。山手以外の地価動向は良化傾向。								
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[地域要因] 事業進捗中の国道176号線の生瀬工区（2.2キロ）の4車線開通予定時期が令和8年春とされ、利便性、安全性の向上が期待される。								
	標準地番号 西宮 - 76		公示価格 47,000 円/㎡			[個別的要因] 南道路で選好性は優る。個別的要因に変動はない。								
②変動率		年間 0.0%	半年間 0.0%											

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 8 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

鑑定評価額	43,300,000 円	1㎡当たりの価格	246,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	195,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 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	西宮市小曾根町 4 丁目 6 番内 「小曾根町 4-4-16」				②地積 (㎡)	176	⑨法令上の規制等	2 中専 (60, 200) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南 5m 市道	水道 ガス 下水	阪神武庫川 1.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 15m、南 25m、北 20m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0m、奥行 約 16.0m、規模 180㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、5m 市道	交通施設	阪神武庫川駅北方 1.1km	法令規制	2 中専 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、今後とも現状の住環境を維持するものと予測する。需要が堅調であることから、地価水準はやや上昇傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	246,000 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に近接していることもあり需要は堅調である。また新型コロナウイルスによる地価への影響は見られない。対象基準地と同規模の土地は 4,300 万円程度、小規模な新築建売住宅は 4,000~5,000 万円が取引の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	後記 3、(3) 記載理由により収益価格は試算していない。快適性を重視する住宅地域であるため、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的と認められる。したがって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、下記標準地・指定基準地とは均衡を得ていると判断した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 ■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 西宮 - 26					246,000		交通 0.0	交通 +5.0		
	公示価格 249,000 円/㎡	[100.6] / 100	100 / [100]	100 / [105.0]	[103.0] / 100		環境 0.0	環境 -1.0			
							画地 0.0	行政 0.0			
							行政 0.0	その他 0.0			
							その他 0.0				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0
	西宮（県） - 22							交通 0.0	交通 +6.0		
	前年指定基準地の価格 220,000 円/㎡	[100.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [91.7]	[103.0] / 100		環境 0.0	環境 -16.0			
							画地 +1.0	行政 0.0			
							行政 0.0	その他 0.0			
							その他 0.0				
(10) 対象基準地の前年の検討	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。住環境等に優る住宅地域への需要は根強いが、山手の一部や北部郊外では需要は横這い乃至弱含み。							
	■継続 □新規			[地域要因] 概ね駅徒歩圏に位置する環境が比較的良好な住宅地域で需要は堅調であり、地価はやや上昇で推移。							
	前年標準価格 243,000 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 +1.2%	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	40,100,000 円	1㎡当たりの価格	293,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価	[令和4年1月]	230,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4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						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												
(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									
(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	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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	西宮 - 64	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 [86.5]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	295,000	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 -1.0 交通 -7.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	256,000 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	西宮（県） - 22	②時点修正	[100.5] 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [74.7]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	293,000	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 +2.0 交通 -1.0 環境 -26.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	220,000 円/㎡																
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 288,000 円/㎡		③ 価格変動要因		[一般的要因] 西宮市は居住環境・利便性とも良好、人口推移は安定的で、需要は底堅い。地価は強含みだが、横ばいや、下落している地域も見られる。										
	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	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[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。新型コロナウイルスによる市場の混乱は回復傾向にある。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
②変動率	年間	+1.7%	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） - 27	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	46,400,000 円	1㎡当たりの価格	374,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月7日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	290,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月18日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市久出ヶ谷町31番2 「久出ヶ谷町4-24」				②地積 (㎡)	124	⑨法令上の規制等	1低専 (40,100) (その他)										
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況													
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	北5m市道	水道 ガス 下水	阪急夙川 600m													
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 70m、南 20m、北 20m			②標準的使用	戸建住宅地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 20.0m、規模 160㎡程度、形状 ほぼ長方形																	
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5m市道	交通施設	阪急夙川駅北西 600m	法令規制	1低専(40,100) 風致地区										
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動はなく、今後とも現状を維持するものと予測する。地価はやや上昇傾向で推移するものと予測するが、先行き不透明感を完全に払拭することはできない。																	
(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	374,000 円/㎡																
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																
(6) 市場の特性	同一需給圏は、阪急神戸本線及び同甲陽線沿線を中心とした西宮市の圏域。主な需要者は、西宮市及び周辺諸都市の居住者である。一般住宅が多い閑静な住宅地域で、いわゆる夙川・苦楽園地区に属しておりブランドイメージは確立されている。選好性が高いものの、先行き不透明感を完全に払拭することはできない。なお、取引規模や価格帯がまちまちであり、需要の中心となる典型的な取引価格帯を把握することは困難である。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の周辺では一般住宅が大半を占め、賃貸マンション等の収益物件は散見される程度で、自用目的での取引が中心である。対象基準地の地積及び用途地域等から、採算性の見込める賃貸住宅の建築は困難と認められ、収益価格を試算する意義は乏しいと判断し、収益還元法の適用を断念した。このようなことから、信頼度の高い複数の取引事例から試算された比準価格を標準に、標準地・指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																		
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	西宮 - 52	②時点修正	[101.1] 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [91.1]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	375,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 -7.0 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	[102.6] 100	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	100 [115.8]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	373,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +3.0 環境 +7.0 行政 +4.0 その他 0.0		
(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		前年標準価格 361,000 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 西宮市内では新型コロナウイルス感染症の影響は徐々に落ち着きを取り戻しているが、先行き不透明感が完全に払拭されたとは言えない。 [地域要因] 特筆すべき要因変化はない。 [個別的要因] 特にない。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡														
	②変動率	年間 +3.6%	半年間 %																

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小杉不動産鑑定士事務所
西宮（県） - 28	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小杉正樹

鑑定評価額	28,200,000 円	1㎡当たりの価格	285,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	225,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	西宮市甲子園春風町2番2 「甲子園春風町6-24」				②地積 (㎡)	99	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他)									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況												
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 40m、南 60m、北 40m				②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0m、奥行 約 14.0m、規模 100㎡程度、形状 長方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、6m市道	交通施設	阪神甲子園駅北 1km	法令規制	対象基準地と同じ									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	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及びその周辺の住宅地域であるが、阪急今津線の東方で阪神本線からJR東海道本線にかけて広がる市街地中東部の住宅地域が中心となる。需要者は同一需給圏内居住者が中心であるが、他所からの転入も認められる。居住環境及び利便性は概ね良好で住宅地の需要は比較的多いため、地価は緩やかな上昇傾向が認められる。土地は3,000万円前後、新築建売住宅は5,000万円前後が取引の中心となっている。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸マンションも見られるが、近隣地域は戸建住宅を中心とする住宅地域であり、市場においては自己居住用不動産の取引が中心となるため比準価格の規範性は高い。また、対象基準地は地積が小さく経済合理的な賃貸住宅の建設ができないため収益還元法は適用できなかった。よって、比準価格を採用し、標準地及び指定基準地の価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	西宮 - 86	②時点修正	[100.9] 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [119.5]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	286,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +3.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0	
	①指定基準地番号	西宮（県） - 31	②時点修正	[103.2] 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [113.4]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	284,000	⑦内訳	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 +5.0 環境 +8.0 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） - 31	②時点修正	[103.2] 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [113.4]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	284,000	⑦内訳	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 +5.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	315,000 円/㎡	②時点修正	[103.2] 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [113.4]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	284,000	⑦内訳	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 +5.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	282,000 円/㎡					③価格変動要因の	[一般的要因] 西宮市市街地の住宅地の地価は利便性の良好な地域を中心に上昇傾向が認められるが、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、居住環境及び利便性は概ね良好で需要は比較的多く、地価は緩やかな上昇傾向が認められる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	代表標準地	標準地番号	-	②変動率	年間 +1.1%	半年間 %											

鑑定評価書 (令和 4 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, 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) 路線価又は倍率, (7) 倍率種別. Values include 令和 4年 7月 1日, 令和 4年 6月 23日, 更地としての鑑定評価, 令和 4年 7月 6日, 正常価格, [令和 4年 1月] 路線価又は倍率, 130,000 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 sections: (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 +3.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison, 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 (Reasons for adjustment), (8) 公示価格とした (公示価格, etc.), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等 (Previous year standard price, etc.).

鑑定評価書（令和 4 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 太朗

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 241,000 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 4 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 190,000 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) 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, (10) 近隣地域, (11) 最有効使用の判定, (12) 鑑定評価の手法の適用, (13) 市場の特性, (14) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (15) 公示価格, (16) 指定基準地, (17) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 8 日 提出
西宮（県） - 31 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	富山不動産鑑定
西宮（県） - 31	兵庫県	兵庫県第2	氏名	不動産鑑定士 富山 有治 印

鑑定評価額	41,900,000 円	1㎡当たりの価格	325,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	250,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 14 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	西宮市甲子園七番町161番2 「甲子園七番町18-16」				②地積 (㎡)	129	⑨法令上の規制等	2住居 (60,200) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.5	住宅 W3	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	南西6m市道	水道 ガス 下水	阪神甲子園 510m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 70m、南 25m、北 15m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.5 m、奥行 約 13.5 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特筆すべき事項はない。	街路	基準方位、北、6.0m市道	交通施設	阪神甲子園駅南東 510m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域を形成している。特筆すべき要因は見られず、今後も現状維持で推移するものと判断される。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	325,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、阪神本線及びJR東海道本線沿線を中心とした市内南部の住宅地域一円で、市内及び周辺市の居住者が需要の中心である。最寄駅への接近性が良好で、周辺には大型店舗等も存し生活利便施設に恵まれていることから、住宅地として底堅い需要が認められる。4.0坪程度の土地で4,000~4,500万円程度、土地建物総額で5,000万円~6,000万円台程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする住宅地域で、賃貸マンション等の収益物件も一部に見受けられるが、画地規模の小さな土地が多くスケールメリットを生かした賃貸住宅の建設が困難と判断されるため、収益還元法の適用を断念した。一方で、自用目的取引が中心となっている市場動向を踏まえ、信頼性の高い周辺取引事例から試算された実証的な価格である比準価格を標準とし、鑑定評価額を決定した。										
(8) 規格外価格とした	①代表標準地 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対象基準地の規格外価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 315,000円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は、新型コロナで厳しい状況のなか持ち直しの動きがみられ、西宮市の住宅地の地価は、概ね堅調だが一部若干の下落が認められる。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地			[地域要因] 地域要因に大きな変動は認められない。阪神沿線の徒歩圏内にある住宅地需要は概ね堅調であり、地価は上昇傾向にある。					
	標準地番号		-			[個別的要因] 個別的要因に変動は無い。					
	公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 +3.2%	半年間 %								

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 8 日 提出
西宮（県） - 32 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	富山不動産鑑定
西宮（県） - 32	兵庫県	兵庫県第2	氏名	不動産鑑定士 富山 有治 印

鑑定評価額	40,500,000 円	1㎡当たりの価格	298,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	230,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 14 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市川添町 3 4 番 1 「川添町 1 3 - 2 8」			②地積 (㎡)	136	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) (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					
	1:1.8	住宅 L S 2	中小規模一般住宅を中心とする住宅地域	北 6.1m 市道	水道 ガス 下水	阪神香櫨園 560m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 30m、南 20m、北 0m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 16.0m、規模 130㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 基準方位 北、6.1m 市道	交通施設	阪神香櫨園駅南 560m	法令規制	1 中専 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に変化はなく当面は現況通り推移するものと思料される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	298,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は西宮市及び芦屋市南部の阪神沿線を中心とする中規模一般住宅地域の圏域。需要者属性は阪神間での居住を希望する二次取得者を中心とする。南部地域の中では閑静な住環境を呈し、需要は堅調である需要の中心となる価格帯は、規模により様々であるものの、小規模な新築建売等で 4 千万円台が中心と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を中心に共同住宅が併存する住宅地域である。取引は殆どが自用目的で収益性よりも居住の快適性が選好される。また、画地規模の小さな土地が多くスケールメリットを生かした賃貸住宅の建設が困難との判断から、収益還元法の適用を断念した。一方で、自用目的取引が中心の市場動向を踏まえ、信頼性の高い周辺取引事例から試算された実証的な価格である比準価格を標準とし、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	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 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は、新型コロナで厳しい状況のなか持ち直しの動きがみられ、西宮市の住宅地の地価は、概ね堅調だが一部若干の下落が認められる。							
	前年標準価格 292,000 円/㎡			[地域要因] 阪神沿線であるが、駅に近く比較的閑静な環境を呈することから、需要は堅調である。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	西宮 - 51									
	公示価格	294,000 円/㎡									
	②変動率	年間 +2.1%	半年間 +1.4%								

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 西宮（県）, 兵庫, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 澤田良一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 67,000,000 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 225,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

Table with 10 columns: (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 columns for 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, 其他.

Table with 10 columns: (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 columns for 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, 其他.

Table with 10 columns: (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 columns for 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, 其他.

鑑定評価書（令和4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4年1月]路線価又は倍率, 42,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和4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, 21,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 150,000 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4年1月] 路線価又は倍率, (8) 115,000 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.

鑑定評価書（令和 4 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, 19,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 241,000 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 4 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 190,000 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. Contains detailed numerical data and descriptive text.

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 97,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 476,000 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 4 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 380,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 4 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, 大和不動産鑑定株式会社. Row 2: 西宮（県） 5-2, 兵庫県, 兵庫第 2, 氏名, 不動産鑑定士 石井 隆介

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 49,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 583,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (4) 鑑定評価日, (6) 路線価, [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 440,000 円/㎡, (2) 実地調査日, (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 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等

鑑定評価書（令和 4 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）, 5-3, 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, 57,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 383,000 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 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 300,000 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 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 御影不動産鑑定. Values include 西宮 (県) 5-4, 兵庫県, 兵庫県第 2 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 米虫 淳子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 28,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 360,000 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 4 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 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地等の前年標準価格等の検討. Includes detailed descriptions of location, market characteristics, and price adjustments.

鑑定評価書（令和4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） 5-5, 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, 49,700,000 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4年1月] 路線価又は倍率, 265,000 円/㎡, 倍率種類.

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) 公示価格とした標準地番号, (9) 指定基準地からの検討, (10) 前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和4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） 5-6, 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, 1,880,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 1,030,000 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4年1月] 路線価又は倍率, (8) 730,000 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) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小杉不動産鑑定士事務所
西宮（県） 5-7	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	116,000,000 円	1㎡当たりの価格	424,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	330,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	西宮市松原町48番「松原町4-4」				②地積 (㎡)	273	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,300)									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況												
	台形 1:2	店舗兼事務所 S6F1B	中高層店舗、事務所が集まる国道沿いの商業地域	北28m国道	水道 ガス 下水	J R 西宮 220m												
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 40m、南 30m、北 10m			②標準的使用	中高層の店舗兼事務所地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 22.0m、規模 280㎡程度、形状 ほぼ長方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	28m国道	交通施設	J R 西宮駅南 220m	法令規制	近商(100,300) 防火 駐車場整備地区									
	⑤地域要因の将来予測	中高層の店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域として成熟しており、今後も現状のまま推移するものと予測する。J R 西宮駅南西地区では再開発事業が進められており、周辺の地価は上昇傾向で推移するものと予測する。																
(3) 最有効使用の判定	中高層の店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	台形 0.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	445,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	297,000 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は西宮市内の商業地域を中心として、阪神間の商業地域全域にわたる。需要者は企業やビル事業者等であり、地元のみならず全国的な法人の需要も認められる。J R 西宮駅前の国道2号沿いに存するため立地条件が良く、J R 西宮駅南西地区では市街地再開発事業が進められており、地域の発展期待から周辺の地価は上昇傾向が認められる。事業用地の取引価格は個別的要因により様々であるため、需要の中心となる価格帯を一概に指摘するのは困難である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は駅前の路線商業地域であり、テナントビルが多く見られるが、地価に即応する賃料を得ることはやや困難である。また、想定の要素が強い収益価格よりも現実の市場における複数の取引事例により求められた比準価格の方がより規範性が高いと認められる。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、同一地点の公示価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格を	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/㎡)	424,000	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	415,000 円/㎡	[102.2] 100	[100] [100]	[100] [100]	[100] 100												
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正		③ 標準化補正	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/㎡	[] 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 410,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 西宮市の商業地の地価は総じて緩やかな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 415,000 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 +3.4%	半年間 +2.2%	[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	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	82,600,000 円	1㎡当たりの価格	437,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月7日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	290,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月18日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市戸田町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												
	1:3	店舗兼共同住宅 RC8	飲食店を中心にマンション等が混在する商業地域	北15m市道	水道 ガス 下水	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。地価はやや上昇傾向で推移するものと予測するが、先行き不透明感を完全に払拭することはできない。																
(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	460,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	336,000 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、需要は底堅い。規模によるバラツキがあり、需要の中心となる価格帯は見出せない。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は商業地域に在し、需要者は、自用物件として取得する事業者や収益目的のための投資家を中心と考えられる。不動産購入の意思決定に際し、収益性に着目しつつも、同一需給圏内における取引価格等を十分に把握し検討するものと考えられる。本件では、収益価格は比準価格に比してやや低位に試算された。従って市場性に優る比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地・指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	西宮 5-1	②時点修正	[100.7] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [109.6]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	437,000	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 -3.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	476,000 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	[100.4] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [108.7]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	438,000	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 +26.0 行政 -12.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	474,000 円/㎡																
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規			前年標準価格 円/㎡		③価格変動要因の				[一般的要因] 西宮市内では新型コロナウイルス感染症の影響は徐々に落ち着きを取り戻しているが、先行き不透明感が完全に払拭されたとは言えない。								
	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/㎡						[地域要因] 特筆すべき要因変化はない。								
	②変動率			年間 %	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	株式会社 三ツ矢不動産鑑定
西宮（県） 5-9	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 布谷嘉浩
鑑定評価額	85,800,000 円		1㎡当たりの価格	295,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月1日	(6) 路線価	[令和4年1月]	215,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月20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	西宮市宮前町5番外「宮前町1-14」				②地積 (㎡)	291	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商(80,300)準防 (その他)(100,300)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 45m、西 45m、南 20m、北 15m				②標準的使用	中低層の店舗地、事務所付店舗地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 15.0m、規模 300㎡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	50m国道	交通施設	阪神西宮駅南西630m	法令規制	近商(100,300)準防
	⑤地域要因の将来予測	中規模の中低層店舗が集まる路線商業地域であり、今後とも現状のまま推移するものと予測する。商況には特段の変化はないが、地価はやや強含み程度で推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	中層の事務所付店舗地					(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	305,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	244,000 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周辺市の幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者の中心は、比較的広域的に店舗等を展開する事業者等である。従来からある路線商業地域で、特段の変動はなく、需給はやや強含み程度で推移している。なお、商業地については、物件による個別性が強く、また取引が少ないため、取引の中心となる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	対象地に対して予想される需要者は、収益目的のための投資家よりも、主として自用物件として取得する事業者が中心で、これら需要者は、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類似不動産の取引価格及びその動向等を十分に把握し検討するものと考えられる。よって本件においては、規範性のある比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、標準地及び指定基準地の価格との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地	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 5-9		[100.2] 100	100 [103.0]	100 [98.7]	[103.0] 100	289,000	交通	0.0	環境	0.0	行政	-7.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	西宮（県） 5-7	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
	前年指定基準地の価格	410,000 円/㎡	[103.4] 100	100 [100]	100 [147.7]	[103.0] 100	296,000	交通	0.0	環境	0.0	行政	+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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 西宮市商業地地価はその稀少性もあり、収益物件の需要は強い。住宅地価格上昇との相乗傾向。地価は新型コロナの影響はない。									
	■継続 □新規				[地域要因] 特筆すべき要因変化はない。									
	前年標準価格 289,000円/㎡				[個別的要因] 個別的要因の変動はない。									
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討														
□代表標準地 □標準地														
標準地番号														
公示価格														
②変動率		年間	+2.1%	半年間	%									

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, かりゆし不動産鑑定. Row 1: 西宮（県） 5-10, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 竹之内 浩

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 752,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 337,000 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4年1月]路線価又は倍率, 265,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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