

鑑定評価書（令和6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, 50,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 185,000 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

鑑定評価書（令和6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）, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 岡田 文.

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6年1月] 路線価又は倍率, 95,000 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) 公示価格とした (Comparison table), (9) 指定基準地からの検討 (Comparison table), (10) 対象基準地の前年標準価格等 (Price change analysis).

鑑定評価書（令和6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, 30,700,000 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, (7) [令和6年1月] 路線価又は倍率, (8) 165,000 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 9 columns: (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) 供給処理, (8) 主要な交通施設, (9) 法令上の規制. Includes details on location (西宮市泉町19番), area (145㎡), and surrounding infrastructure.

Table (8) 公示価格: Comparison of standard price (225,000 円/㎡) and announced price (212,000 円/㎡) with various adjustment factors like location, area, and regulations.

Table (9) 指定基準地からの検討: Comparison of designated standard price (306,000 円/㎡) and previous year's price (212,000 円/㎡) with adjustment factors.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: Analysis of price changes (annual +3.9%, half-year %) and reasons for fluctuations (general, regional, individual factors).

鑑定評価書（令和6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, 119,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 533,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 410,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sub-sections like (1) 基準地, (2) 近隣地域, (5) 鑑定評価の手法の適用, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 年標準価格等.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 森本不動産鑑定. Row 1: 西宮（県）, -5, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 森本光弘.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 47,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 205,000 円/㎡.

1 基本的事項

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

鑑定評価書（令和6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分科会, 氏名, 不動産鑑定士 川端 良明.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 25,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 280,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 205,000 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 Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Designated 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6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. Row 1: 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 48,700,000 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, (7) [令和6年1月] 路線価又は倍率, (8) 265,000 円/㎡, (9) 倍率種類.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした標準地, (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6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, 39,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 200,000 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6年1月] 路線価又は倍率, (8) 160,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 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 9 columns: (2) 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

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は、阪急甲陽線及び神戸本線沿線における西宮市中北部を圏域とする住宅地域である。

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, 中小規模一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、周辺では賃貸マンション等も見られるが、標準地の地積及び間口・奥行等の関係から、経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅の建設が困難と判断したため、収益還元法の適用は断念した。

Table with 10 columns: (8) 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, ⑧標準化補正

Table with 10 columns: (9) 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, ⑧標準化補正

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③変動状況, ④一般的要因, ⑤地域要因, ⑥個別的要因

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かもめの不動産鑑定株式会社
西宮（県） - 9	兵庫県	第2分科会	氏名	不動産鑑定士 谷諒 岳史
鑑定評価額	64,400,000 円		1㎡当たりの価格	176,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	140,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月17日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市仁川町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 30m、西 30m、南 0m、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 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、地域特性は現状維持程度で推移するものと予測する。交通利便性が劣り、需要はやや弱みにあり、地価は当面は若干の上昇傾向と予測される。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0			
							二方路	+2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	176,000 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、西宮市及び宝塚市における阪急今津線及び甲陽線沿線の閑静な住宅地域である。需要者は、阪神間の通勤者である中所得者及び富裕層が中心となる。駅接近性が劣るものの、良好な住環境を保持する住宅地域であり、需要は堅調に推移している。需要の中心価格帯は、対象基準地と同規模の土地で6,500万円前後である。建物は注文住宅が多く、新築総額を一概に把握する事は困難と史料される。										
(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、中規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、個人需要者による自用取引が中心である。よって、取引の指標は収益性よりも居住快適性等が重視され、さらに行政的規制等により経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅を建築することが困難であるため、収益還元法の適用は断念した。以上より、現実の不動産取引市場を反映した実証的な価格である比準価格を標準に、指定基準地価格との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地	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
	西宮（県） - 16	[103.3] / 100	100 / [100]	100 / [207.7]	[105.1] / 100	176,000					
	前年指定基準地の価格 336,000 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 175,000 円/㎡		③ 変動状況 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 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[一般的要因] 国債購入額の縮小決定から長期金利の上昇等が懸念される。資源高、円安等事業環境の不透明感が継続している。地価は、三極化が進む。 [地域要因] 地域要因に特段の変動は見られず、地価は若干の上昇傾向で推移している。 [個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。						
	②変動率	年間 +0.6%	半年間 %								

鑑定評価書（令和6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, 32,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 211,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 170,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (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 (Comparison table), (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 (Change factors).

鑑定評価書（令和6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, 株式会社東亜立地鑑定. Values include 西宮（県）, 兵庫県, 第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 浅阪将生.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 69,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 427,000 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6年1月] 路線価又は倍率, (8) 340,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 9 日 提出
西宮（県） - 12 宅地-1

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

鑑定評価額	33,500,000 円	1㎡当たりの価格	294,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	230,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 19 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 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 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 15.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、4.5 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で根強い需要があり、地価水準はやや上昇傾向で推移するものと予測する。															
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	294,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は西宮市東部の阪急今津線及び同神戸本線沿線の住宅地域。需要者の中心は西宮市内の居住者のほか、人気の高い住宅地域であるため他市からの流入もある。街路は整然としていないものの、周辺は緑が豊かで良好な住環境を有しているため根強い需要がある。対象基準地と同規模の土地で 3,400 万円程度、小規模な新築戸建住宅は 5,000~6,000 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 標準地番号	西宮 - 60	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 / [107.1]	⑤個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (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 -1.0 交通 +2.0 環境 +4.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	306,000 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	[103.3] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [120.4]	⑤個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	294,000	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 +18.0 行政 +2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	336,000 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 285,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的な要因] 西宮市の人口は概ね横這い、世帯数は微増。住宅地への需要は堅調で、住環境や利便性に優るエリアは強く、山手や郊外の一部は横這い。											
	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] 駅徒歩圏にある住環境が比較的良好な住宅地で根強い需要があり、地価はやや上昇傾向で推移。											
	②変動率		年間 +3.2 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											

鑑定評価書（令和6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, 33,700,000 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, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 255,000 円/㎡, 倍率種別, 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, 取引事例比較法, 比準価格, 330,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は、阪急電鉄神戸線・今津線沿線で概ね西宮市の圏域に存する住宅地域である。需要者は、西宮市内居住者が中心であるが、良好な住環境を維持しているため神戸市・大阪府等周辺市域からの転入も認められる。最寄り駅への接近性も良く、希少性も認められることから、同一需給圏内の中での競争力はやや高い。土地は総額3,300万円～3,800万円程度が需要の中心となっている。

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, 賃貸物件は散見されるが、戸建住宅を中心とした自用目的での取引が中心の住宅地域で、地価水準に見合う賃料水準が形成されていないことから、収益価格は低位に試算された。したがって本件では、複数の取引事例より試算された実証的な価格である比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、公示価格を規準とした価格および指定基準地との規準価格とは均衡を得ている。

Table with 10 columns: (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, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

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, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (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, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 天海建物株式会社. Includes details for 西宮（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,370,000 円), 1㎡当たりの価格 (44,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 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) 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	松本工務店 不動産鑑定士事務所
西宮（県） -16	兵庫県	兵庫 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 松本年弘

鑑定評価額	52,700,000 円	1㎡当たりの価格	347,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	270,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 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)													
	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 40m、西 40m、南 20m、北 30m			②標準的使用	戸建住宅地																
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.5 m、奥行 約 18.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形																				
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位：北 4.5m市道	交通施設	阪急甲東園駅北東 510m	法令規制	1 中専 (60, 150)													
(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	347,000 円/㎡																			
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																			
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																			
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																			
(6) 市場の特性	同一需給圏は、阪急今津線沿線の西宮市市街地北部に存する住宅地域である。需要者は中高所得者層であり、同市内居住者のほか他市からの流入も見られる。対象基準地周辺は、道路幅員がやや狭いが、最寄駅まで徒歩圏の生活利便性・住環境ともに優れる閑静な住宅地域であることから、地価は上昇傾向で推移している。土地は 100㎡程度で 3,500 万円前後、新築の戸建物件は 5,500 万円前後が取引の中心となっている。																					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域に位置する規範性の高い事例により求められており、市場の実態を反映した実証的かつ説得力のある価格である。自用目的での取引が中心の中規模一般住宅を中心とした閑静な住宅地域であり、かつ敷地規模の点からも経済合理的な賃貸経営が可能となる建物の建設が困難と判断し、収益還元法の適用を行わなかった。従って、規範性の高い比準価格を標準とし、代表標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 - 12	②時点修正	[102.4] / 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/㎡)	347,000	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	339,000 円/㎡																				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-			②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他			
	前年指定基準地の価格	円/㎡																				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		336,000 円/㎡			③変動要因												
	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 - 12			公示価格		339,000 円/㎡			<p>【一般的要因】 西宮市の住宅地需要は、利便性及び住環境が良好な地域を中心に上昇率が拡大しているが、建築費や金利の変動等に注意が必要である。</p> <p>【地域要因】 阪急甲東園駅より徒歩圏の住環境及び生活利便性が良好なエリアで、地価は上昇傾向で推移している。</p> <p>【個別的要因】 個別的要因に変動はない。</p>							
②変動率		年間	+3.3%	半年間	+2.4%																	

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社アレイズ兵庫事務所. Row 1: 西宮（県）, -17, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 川端 良明

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 89,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 371,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 290,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison Methods), (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 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, etc.)

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 天海建物株式会社. Includes address: 西宮（県） -18 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 金甲烈

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (42,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (266,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和6年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和6年7月1日), (6) 路線価, [令和6年1月] 路線価又は倍率 (210,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和6年6月20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 (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 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) 対象基準地の前年の検討 (Review of previous year's standard land)

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社小林エステイト. Includes address: 西宮（県） - 19, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 長谷川由紀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (25,700,000 円), 1㎡当たりの価格, 313,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和6年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和6年7月6日), (6) 路線価 (240,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和6年6月21日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location: 西宮市中島町132番3, 形状: 1:1.5, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring area characteristics), (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, 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 price adjustment), (8) 公示価格とした (公示価格: 339,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号: 西宮(県) - 17), (10) 対象基準地の前年の検討 (前年標準価格: 298,000 円/㎡).

鑑定評価書（令和6年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小林エステイト	
西宮（県）	-21	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川由紀
鑑定評価額	435,000,000 円		1㎡当たりの価格	423,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月6日	(6) 路線価	[令和6年1月]	330,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6年6月21日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市二見町7番1 「二見町13-31」				②地積 (㎡)	1,028	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	J R 甲子園口 400m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 40m、北 40m				②標準的使用	中層共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 6m市道	交通施設 J R 甲子園口駅北西 400m	法令規制 1 中専 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域で、当面は現状を維持して推移するものと予測する。利便性、環境に恵まれることから、マンション用地的需要は強く、マンション市場においては、地価は堅調である。									
(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	435,000 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	334,000 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、阪神間で最寄駅まで徒歩圏内の住宅地域全般と判定した。需要者の中心は、中堅若しくは大手のマンションデベロッパーと考えられる。市内において開発業者の用地取得意欲は強く、近隣地域は居住環境及び利便性が良好でマンションの需要が強いため、開発素地の需要も多い。開発素地は画地規模により総額にはばらつきがあり、市場の中心となる価格帯を一様に指摘することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産周辺における画大地は、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が、想定要素が多いことは否めない。したがって、比準価格に重点を置き、開発法による価格を関連付け、同一地点の公示価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 西宮 - 45	公示価格 416,000 円/㎡	[101.5] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100	422,000				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 410,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 西宮市南部の住宅価格は、人気エリアを中心に上昇傾向にあるが、一方で、立地等の格差から二極化傾向も認められる。					
	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"/>			[地域要因] 地域要因に特段な変動は認められない。					
	標準地番号 西宮 - 45		公示価格 416,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間 +3.2%	半年間 +1.7%								

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	8,970,000 円	1㎡当たりの価格	49,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6年6月15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		
(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	49,000 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。市街地より割安な郊外エリアの需要が増加しており、地価は上昇傾向。取引の中心は土地のみか築古の土地建物総額で1000~2000万円前後。										
(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は、主たる需要者は近隣の取引相場を指標に意思決定するのが通常である。よって、信頼性のある取引事例から求めた比準価格を採用し、公示価格からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 西宮 - 76	公示価格 48,000 円/㎡	[102.1] / 100	100 / [103.0]	100 / [100]	[103.0] / 100	49,000				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	[] / 100					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 47,500 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 取引件数は減少、新設住宅着工戸数は増加。市街地の需要は堅調。郊外でも需要の回復が認められ、地価動向は良好傾向。				
	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"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号 西宮 - 76		[地域要因] 事業進捗中の国道176号線の生瀬トンネルが開通し、交通混雑緩和や所要時間の短縮による利便性、安全性の向上が期待される。				
	公示価格 48,000 円/㎡		年間 +3.2 % 半年間 +2.1 %				[個別的要因] 南道路で選好性は優る。個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和6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. Row 1: 西宮（県）, 兵庫, 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, 45,800,000 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, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 205,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (3) 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, (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, (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 2 columns: (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) 年標準価格等の前.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 年標準価格等の前.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 年標準価格等の前.

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	42,500,000 円	1㎡当たりの価格	310,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月]	245,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6年6月18日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						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										
	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	1住居 (60,200) 地区計画等										
(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	310,000 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～4500万円程度、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	賃貸共同住宅等の収益物件も周辺に見られるが、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	[101.5] 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/㎡)	309,000	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	266,000 円/㎡																	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	西宮（県） - 25	②時点修正	[103.2] 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [81.0]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	312,000	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 -1.0 交通 -7.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	252,000 円/㎡																	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		継続	前年標準価格	300,000 円/㎡		③価格変動要因												
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		代表標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	[一般的要因] 西宮市は居住環境・利便性とも良好、人口は概ね横ばいで、需要は底堅い。地価は上昇傾向で、山手や郊外でも回復の兆しが見られる。 [地域要因] 駅徒歩圏で、利便性・環境の良好な住宅地域である。地域要因に特段の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
②変動率	年間	+3.3%	半年間	%															

鑑定評価書（令和6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. Row 1: 西宮（県）, 兵庫, 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, 30,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 303,000 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6年1月] 路線価又は倍率, (8) 235,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「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, (10) 1住居(60,200) (その他).

Table with 4 columns: (2) 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, (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) 指定基準地からの検討.

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

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (11) 変動状況.

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） -29	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	48,800,000 円	1㎡当たりの価格	160,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[令和6年1月]	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月19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	西宮市甲陽園西山町48番8 「甲陽園西山町4-29」				②地積 (㎡)	305	⑨法令上の規制等	1低専 (40,100) (その他) 風致地区 建築協定			
	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	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	阪急甲陽園 1km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 45m、西 15m、南 0m、北 50m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 20.0m、規模 300㎡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	阪急甲陽園駅北西 1km	法令規制	1低専(40,100) 風致地区 建築協定			
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域として、当面の間、現状のまま推移するものと思料する。傾斜地の多い地域であるが一定の需要が認められ、地価は概ね横ばいにて推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	160,000 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・神戸本線沿線の住宅地域で、概ね西宮市西部の圏域である。需要者は市内居住者が多数を占めるほか、阪神間の近隣市域からの流入も見られ、所得水準の高い層が中心となる。坂道が多いが最寄駅から徒歩圏の居住環境の良好な地域であり、一定の需要が認められ、地価は概ね横ばいとなっている。土地は中規模の画地で5000万円前後、画地分割された新築建売住宅では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	戸建住宅の建ち並ぶ住宅地域で自用目的での取引が中心であり、収益性よりも居住の快適性が重視される。また法令制限等からも経済合理性のある賃貸住宅経営は困難であるため、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	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +6.0 環境 +29.0 行政 0.0 その他 0.0
	西宮 -57		[100.7] 100	100 [100]	100 [138.1]	[103.0] 100	161,000					
(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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -3.0 環境 +35.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	西宮（県） -10		[100] 100	100 [102.0]	100 [133.6]	[103.0] 100	159,000					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 160,000 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、人口は概ね横ばいで、需要は底堅い。地価は上昇傾向で、山手や郊外でも回復の兆しが見られる。					
	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 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 駅徒歩圏で居住環境の良好な住宅地域である。地域要因に特段の変動はない。		[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。					
	②変動率	年間 0.0%	半年間 %									

鑑定評価書（令和6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. Values include 西宮（県）, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 石川 太郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 255,000 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6年1月] 路線価又は倍率, (8) 200,000 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 (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 (Factors), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (7) 公示価格 (Public Prices), (8) 指定基準地 (Specified Standard Land), (9) 前年からの検討 (Previous Year Review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Year Standard Price Review).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 三ツ矢不動産鑑定
西宮（県） -31	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 布谷嘉浩
鑑定評価額	45,400,000 円		1㎡当たりの価格	352,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月1日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	275,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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											
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 70m、南 25m、北 15m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路 基準方位 南西、6.0m市道									
	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。今後も現状維持で推移するものと予測され、利便性の良さから地価は上昇傾向に推移するものと予測される。															
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	352,000 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、住宅地として上昇傾向が認められる。40坪程度の土地で4500万円程度以上、土地建物総額で5000万円～6000万円台程度である。																
(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、自目的取引が中心となっている市場動向を踏まえ、信頼性の高い周辺取引事例から試算された実証的な価格である比準価格を採用し、標準地及び指定基準地の価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	西宮 -82	②時点修正	[102.2] 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [104.0]	⑤個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	352,000	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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	358,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	西宮（県） -11	②時点修正	[103.9] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [122.9]	⑤個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	351,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -4.0 環境 +28.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	411,000 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 338,000円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 西宮市は、利便性・環境に恵まれ、阪神間でも選好性が高く、住宅地域への需要は根強く、地価は堅調に推移している。 [地域要因] 最寄駅に比較的近く、利便性も良好で需要は比較的強い。地価の上昇傾向が認められる。 [個別的要因] 個別的要因に変動は無い。											
	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 +4.1%	半年間 %														

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 松本工務店 不動産鑑定士事務所. Row 2: 西宮（県）, -32, 兵庫県, 兵庫2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 松本年弘

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 43,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 319,000 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6年1月]路線価又は倍率, 250,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	澤田不動産鑑定士事務所
西宮（県） - 33	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 澤田良一

鑑定評価額	72,100,000 円	1㎡当たりの価格	312,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	240,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	西宮市中浜町5番1外「中浜町1-27」				②地積 (㎡)	231	⑨法令上の規制等									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200) (その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 30m、南 20m、北 30m				②標準的使用	低層住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 20.0m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6m市道	交通施設	阪神香櫨園駅南西 350m	法令規制	1 中専 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅、共同住宅が混在する最寄り駅に近い住宅地域で、今後とも現状を維持するものと予測する。住環境が良好で利便性も高い地域であるため需要は堅調で、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 0.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	312,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	204,000 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR東海道本線・阪神本線沿線で、概ね西宮市南西部の住宅地域。需要者は西宮市及び隣接市居住者が中心となっている。住環境が良好で、駅から近い利便性の高い地域であるため需要は底堅い。同規模の土地の取引件数は少なく、取引される価格帯は規模、取引事情等によりまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸マンション等の収益物件も見られるが、自己使用目的の取引が支配的であるため、収益価格は相対的に信頼性が低い。快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を重視し、収益価格を参酌して、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	西宮 - 81	②時点修正	[101.4] 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [94.1]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	311,000	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 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	297,000 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	[104.2] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [102.9]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	310,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	306,000 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 298,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 西宮市においては、人口は微減傾向にあり、個人消費は緩やかに改善しており、雇用環境も改善が続く中、賃上げが広がっている。 [地域要因] 駅から近い住環境も良好な地域であるため需要は堅調で、地価は底堅く推移している。 [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 +4.7%	半年間 %										

鑑定評価書（令和6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6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和6年7月1日, 令和6年7月7日, 正常価格, 42,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (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 justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地 (Specified standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices).

鑑定評価書（令和6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, 阪神アプレイザルサービス, 長谷川 一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,400,000 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, (7) [令和6年1月] 路線価又は倍率, (8) 125,000 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (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 6 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, 21,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 256,000 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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 200,000 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/Verification/Reasons), (8) 公示価格 (Public Prices), (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6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） 5-1, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 川端 良明.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 106,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 517,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 400,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因. (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: 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. (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6年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 54,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 650,000 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6年1月]路線価又は倍率, 470,000 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) 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) 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, 取引事例比較法, 比準価格, 676,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格, 553,000 円/㎡, 原価法, 積算価格, 円/㎡, 開発法, 開発法による価格, 円/㎡.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 夙川駅南口ロータリー前の稀少性のある位置にあって、西宮市を中心に阪神間の駅前の商業地域と代替、競争関係にある。駅背後は多くの富裕層が邸宅を構える山の手地区が形成され、芦屋市にも近接する。かかる地区を商業背後地とすることから、周辺の住宅地の地価の上昇傾向と相俟って消費も堅調で、地価は強含みで推移している。規模や位置などの画地条件等により価格水準が異なるため、市場での需要の中心となる価格帯の把握が困難である。

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, 中層の店舗兼事務所ビルなどが建ち並ぶ阪急夙川駅前の商業地域で、広域的に多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。近隣地域内には自用の店舗のほか賃貸物件も見られるが、土地価格に見合った賃料水準や投資対象としての利回り等が形成されていないため、収益価格はやや低位に試算された。よって、実証的な比準価格を中心に収益価格を関連付け、代表標準地価格にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table with 8 columns: (8) 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, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 8 columns: (9) 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, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③変動状況, 変動要因.

鑑定評価書（令和6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, 不動産鑑定士 谷諒 岳史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 63,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 422,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 330,000 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 (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/Verification/Reasons), (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 6 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) 5-4, 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, 31,800,000 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 6 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 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and price determination. Includes sub-sections for standard land, neighboring areas, and price adjustments.

鑑定評価書（令和6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. Row 1: 西宮（県） 5-5, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 布谷嘉浩.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 73,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 433,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 340,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 三ツ矢不動産鑑定
西宮（県） 5-6	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 布谷嘉浩
鑑定評価額	2,200,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,210,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月1日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	840,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	西宮市高松町541番外「高松町5-39」				②地積 (㎡)	1,821	⑨法令上の規制等									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,500) 準防 (その他) 地区計画等 (90,500)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 50m、南 30m、北 35m				②標準的使用	高層店舗付事務所地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0m、奥行 約 36.0m、規模 1,800㎡程度、形状 ほぼ整形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.2m市道	交通施設	阪急西宮北口駅南 160m	法令規制	商業 (90,500) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域で、周辺至近で商業ビルが新築、商環境の活性化が予測される。高容積率で繁華性の高い駅前商業好立地にあり、希少性も相俟って、地価水準は上昇と推移すると予測する。															
(3) 最有効使用の判定	高層店舗付事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 台形	+8.0	0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,250,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	966,000 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は西宮市を中心とした阪神間の駅前商業地域等である。需要者は企業や事業者、投資家等であり、立地条件が良いため阪神間のみならず全国的な需要も認められる。主要駅の駅前に位置し、背後には大型商業施設が存する等、繁華性が良好であるため事業用地の需要は多く、地価は上昇傾向にある。事業用地の取引価格は規模等の個別的要因により様々であり、需要の中心となる価格帯を一樣に指摘することは困難である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域で、広域的に代替性のある商業地域の事例を収集し比準価格を求めた。近隣地域及びその周辺では収益物件も多いが、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため、収益価格はやや低く試算された。よって、実証性に優れた比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、同一地点の公示価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	西宮 5-4	②時点修正	[105.2] 100	③標準化補正	100 [108.0]	④地域要因の比較	100 [100]	⑤個別的要因の比較	[108.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	1,210,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +8.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] 100	③標準化補正	100 []	④地域要因の比較	100 []	⑤個別的要因の比較	[] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] 100	③標準化補正	100 []	④地域要因の比較	100 []	⑤個別的要因の比較	[] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100											
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規	前年標準価格	1,100,000円/㎡		③変動状況形成要因の	[一般的要因]	西宮市の商業地、低金利を背景とした収益物件としての需要は高く、商業地の希少性も相俟って、地価は上昇基調で推移している。									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	■代表標準地 □標準地	標準地番号	西宮 5-4	公示価格		1,150,000円/㎡	[地域要因]	阪急西宮北口駅前の好立地に存し、商業ビルが建設される等、事業用地の需要は多く、地価は上昇している。								
②変動率	年間	+10.0%	半年間	+5.2%		[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	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	129,000,000 円	1㎡当たりの価格	473,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	370,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月19日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西宮市松原町48番「松原町4-4」				②地積 (㎡)	273	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 防火 (その他) (100,300)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	台形 1:2	店舗兼事務所 S6F1B	中高層店舗、事務所が集まる国道沿いの商業地域	北28m国道	水道 ガス 下水	J R 西宮 220m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 40m、南 30m、北 10m			②標準的使用	中高層の店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 22.0m、規模 280㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路 28m国道	
	④地域的要因	特記事項	特にない	街路	交通施設	J R 西宮駅南 220m	法令規制	近商 (100,300) 防火	
	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	498,000 円/㎡		収益還元法	収益価格	345,000 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	同一供給圏は西宮市内の商業地域を中心として、阪神間の商業地域全域にわたる。需要者は企業やビル事業者等であり、地元のみならず全国的な法人の需要も認められる。J R 西宮駅前の国道2号沿いに存するため立地条件が良く、J R 西宮駅南西地区では市街地再開発事業が進められており、地域の発展期待から周辺の地価は上昇傾向が認められる。事業用地の取引価格は個別的要因により様々であるため、需要の中心となる価格帯を一概に指摘するのは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は駅前の商業地域であり、テナントビルが多く見られるが、地価に即応する賃料を得ることはやや困難である。また、想定の要素が強い収益価格よりも現実の市場における複数の取引事例により求められた比準価格の方がより規範性が高いと認められる。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、同一地点の公示価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	西宮 5-13	② 時点修正	[103.3] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [100]	
	公示価格	458,000 円/㎡					⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	
						⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	473,000	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	
(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 / []	
	前年指定基準地の価格	円/㎡					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	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	444,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	西宮 5-13			[一般的要因] 西宮市の商業地の地価は総じて上昇傾向が認められ、稀少性の高い駅前や繁華性の高い地域では大きく上昇する地域も見られる。			
	公示価格	458,000 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	+6.5%	半年間	+3.3%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（令和6年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小林エステイト
西宮（県） 5-8	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川由紀
鑑定評価額	92,200,000 円		1㎡当たりの価格	488,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月6日	(6) 路線価	[令和6年1月]	380,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月21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	西宮市戸田町29番4「戸田町6-32」				②地積 (㎡)	189	⑨法令上の規制等	商業 (80,500) 準防 (その他) (90,500)									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	阪神西宮 120m											
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 50m、南 25m、北 25m				②標準的使用	高層の店舗兼共同住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 23.0m、規模 190㎡程度、形状 長方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	15m市道	交通施設	阪神西宮駅南東 120m	法令規制	商業 (90,500) 準防									
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に格別の変化がなく、当面現状を維持すると予測する。地価は上昇傾向で推移するものと予測する。																
(3) 最有効使用の判定	高層の店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	503,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	340,000 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は主として西宮市内南部の商業地域である。需要者は地元事業者等である。比較的駅に近く容積率の高い当該地域は、商業地としての主な需要の他、駅近で利便性が高い点に着目したマンション素地としての需要も認められ、地価は上昇している。規模によるバラツキがあり、需要の中心となる価格帯は見出せない。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は商業地域に在し、需要者は、自用物件として取得する事業者や収益目的のための投資家を中心と考えられる。不動産購入の意思決定に際し、収益性に着目しつつも、同一需給圏内における取引価格等を十分に把握し検討するものと考えられる。本件では、収益価格は比準価格に比してやや低位に試算された。従って市場性に優る比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地・指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8) 公示価格を規準とした	①代表標準地	標準地番号	西宮 5-1	②時点修正	[103.4] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [111.6]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	489,000	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 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	528,000 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	西宮（県） 5-7		②時点修正	[106.5] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [97.3]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	486,000	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 -4.0 環境 +8.0 行政 -8.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	444,000 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 □新規		前年標準価格 458,000 円/㎡		③価格変動要因		[一般的要因] 西宮市南部の住宅価格は、人気エリアを中心に上昇傾向にあるが、一方で、立地等の格差から二極化傾向も認められる。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討			□代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 特筆すべき要因変化はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率	年間	+6.6%	半年間	%													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東亜立地鑑定
西宮（県） 5-9	兵庫県	第2分科会	氏名	不動産鑑定士 浅阪将生

鑑定評価額	93,100,000 円	1㎡当たりの価格	320,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月1日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	230,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	中規模事務所付店舗										
	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	自動車通行量が多い幹線道路沿いの路線商業地域であり、路面店舗が多く建ち並び、当面は現状のまま推移するものと料する。商業の繁華性は比較的高く、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	327,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	292,000 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、尼崎市、芦屋市内等の商業の繁華性を有する幹線道路沿いの商業地域等である。主な需要者は沿道型店舗のチェーン展開事業者等である。一定の繁華性が認められるため、賃貸住宅の需要も見込まれる。地価は上昇傾向にて推移している。取引規模・価格水準は様々で中心価格帯の把握は困難であるが、対象基準地と同程度の規模の土地で9,000万円前後である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場の成熟した路線商業地域であるが、投資額に見合う賃料水準までは形成されておらず、収益価格はやや低位に試算された。また収益価格の試算に当たっては想定項目も多く、不確定要素が多い。よって、市場性を反映した取引事例より求めた比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 規準とした公示価格	①代表標準地 標準地番号	西宮 5-9	②時点修正	[101.0] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [94.3]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	319,000	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 -1.0 交通 -7.0 環境 +9.0 行政 -6.0 その他 0.0	
	公示価格	298,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	西宮（県） 5-7	②時点修正	[106.5] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [151.8]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	321,000	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 +4.0 環境 +46.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	444,000 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		305,000 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 西宮市の人口は概ね横這い。コロナ禍からの景気回復に伴い、商業地の地価は上昇傾向となっている。						
	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]		自動車通行量の多く、路面店舗が建ち並び路線商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。						
	公示価格		円/㎡		-		-		[個別的要因]		個別的要因に特段の変動はない。						
②変動率		年間	+4.9%	半年間	%												

鑑定評価書（令和6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） 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, 848,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 380,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 290,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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