

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					西宮市柏堂西町1番128 「柏堂西町7-11」					②地積 (㎡)		342 ()		⑨法令上の規制等											
	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)												
	1:1.2		住宅 W2		中規模一般住宅が整然と並ぶ眺望のある 閑静な住宅地域		北西6m市道		水道 ガス 下水		阪急甲陽園 2.6km			(その他) 風致地区 土砂災害警戒区域												
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m					②標準的使用		戸建住宅地																
	③標準的画地の形状等		間口 約 17.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 340 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																							
	④地域的特性		特記事項		特にない。		街路 基準方位 北 6 m市道		交通 施設		阪急甲陽園駅北西方 2.6km		法令 規制		1 低専(40, 100) 風致地区 土砂災害警戒区域											
	⑤地域要因の 将来予測		中規模一般住宅が整然と並ぶ眺望のある閑静な住宅地域である。市街地より割安な山手エリアの需要が戻りつつあり、地価は微増傾向で推移するものと予測する。																							
(3) 最も有効使用の判定		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		121,000 円/㎡		(4) 対象基準地の 個別的要因		方位		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		同一需給圏は西宮市街地西部で、阪急甲陽線沿線の住宅地域。需要者の中心は、都市部の事業所に通う西宮市及び周辺市の居住者であり、大阪方面からの転入者も見られる。海岸線から遠い六甲山麓台地に開発された閑静な住宅地域である。眺望があるものの、駅距離等の利便性に劣り、標高や勾配等の地勢もマイナス要因となっていたが、建築費の高騰により総額を抑えたい需要者が増え、地価は微増傾向が続いている。需要の中心は土地建物総額で5000万円前後。																								
(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、経済的に賃貸事業が成り立つ地域でない。また、法令上の規制等により市場性のある賃貸共同住宅の想定が困難であるため、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域では、主たる需要者は近隣の取引相場を指標に意思決定するのが通常である。よって、信頼性のある取引事例から求めた比準価格を標準に、規準価格、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																								
(8) 公示 価格 とした 価格を	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		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		0.0 -1.0 -30.0 0.0 0.0	
	標準地番号 西宮 -55		公示価格 85,000 円/㎡		[100 / 100] [101.0]		100 [69.3]		[100 / 100]		121,000															
(9) 指定 基準地 からの 検討	① 指定基準地番号		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準化 補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		0.0 +2.0 +66.0 +2.0 0.0 0.0	
	西宮（県） -10		前年指定基準地の価格 211,000 円/㎡		[100.9 / 100] [102.0]		100 [172.7]		[100 / 100]		121,000															
(10) 対象 基準地 の 前 年 標準 価格 等 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規					③ 変 動 状 況 の 要 因		[一般的要因]		取引件数、新設住宅着工戸数とも減少。全般に住宅需要は堅調で、市郊外でも需要の回復が認められ、地価動向は横ばい乃至上昇傾向。																
	前年標準価格 120,000 円/㎡							[地域要因]		建築費の高騰などにより、市街地より割安な市郊外の需要が戻りつつあり、傾斜や高低差による選別は厳しいものの、地価は微増傾向。																
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地							[個別的要因]		北西道路で選好性は普通。個別的要因に変動はない。																
	標準地番号 公示価格																									
②変動率		年間 +0.8 %		半年間 %																						

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
西宮（県） - 3 宅地-1

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	23,800,000 円		1㎡当たりの価格	250,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	180,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		西宮市泉町 5 番 6 9 「泉町 1 - 2 1」				②地積 (㎡)	95	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) 居住誘導区域内		
	1:2	住宅 W 2		中小規模一般住宅に共同住宅が見られる住宅地域		南8m市道	水道 ガス 下水	阪神香櫨園 1.5km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 55 m、南 0 m、北 15 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 7.0 m、		奥行 約 13.5 m、		規模 95 ㎡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 1.5km		法令規制	準工 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は中小規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域で、今後とも現状を維持するものと予測する。最寄り駅からやや遠いが、生活利便性の高い地域での需要は堅調で、地価は上昇傾向を示すものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位		+3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 250,000 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沿線で、概ね西宮市南部の住宅地域。需要者は西宮市居住者が中心であるが、市外からの転入者も見られる。最寄り駅からはやや離れているが、生活利便性が高い地域での需要は堅調である。土地は2, 500万円前後、新築の戸建物件は4, 000万円台後半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) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +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
	標準地番号 西宮 - 69		[102.0] 100	100 [103.0]	100 [98.8]	[103.0] 100	250,000					
(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 -2.0 交通 +7.0 環境 +37.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 333,000 円／㎡		[104.8] 100	100 [100]	100 [143.7]	[103.0] 100	250,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☐ 継続 ☒ 新規			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]		西宮市においては、人口は微減傾向にあり、個人消費は物価上昇の影響を受けつつも緩やかに回復しており、所得環境も改善が見られる。					
	前年標準価格 円／㎡				[地域要因]		最寄り駅からはやや離れているが、生活利便性の高い地域での需要は堅調で、地価は上昇基調にある。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 公示価格 円／㎡											
②変動率		年間 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
西宮（県） - 4 宅地-1

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） - 4	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	132,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	588,000 円/m ²
-------	---------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	460,000 円/m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 5 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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		西宮市甲風園 2 丁目 1 7 2 番 「甲風園 2 - 1 2 - 2 1」				②地積 (㎡)	(224)	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50, 100) (その他)			
	1:1.5	住宅 W 2	整然とした街路沿いの中規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	阪急西宮北口 700m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 40 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、6 m市道	交通施設	阪急西宮北口駅北 700m	法令規制	1 低専 (50, 100)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域で、居住環境・利便性とも良好な人気の高い地域であり、当面、現状のまま推移するものと思われる。地価は上昇傾向にて推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	588,000 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、西宮市を中心に阪神間の居住環境の良好な品等の高い優良住宅地域である。主たる需要者は、西宮市居住者のほか、阪神間の近隣市域からの流入も見られ、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あり、需要は堅調で地価は上昇傾向で推移している。中心となる価格帯の把握は困難であるが、土地は対象基準地と同程度の規模で1億3000万円前後となっており、建物は注文住宅が主流となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺に共同住宅等も見られるが、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。また第1種低層住居専用地域に存し、容積率の制限等により、経済合理的な賃貸住宅の建設が困難であることから、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) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的 要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 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 -11.0 行政 +4.0 その他 0.0
	標準地番号 西宮 - 65 公示価格 515,000 円／㎡	[103.1] 100	100 [100]	100 [92.6]	[103.0] 100	591,000					
(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 +2.0 交通 -1.0 環境 -31.0 行政 +4.0 その他 0.0
	西宮（県） - 17 前年指定基準地の価格 391,000 円／㎡	[105.9] 100	100 [100]	100 [72.5]	[103.0] 100	588,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 560,000 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[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]	中規模一般住宅が建ち並ぶ駅徒歩圏の居住環境の良好な熟成した住宅地域である。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 +5.0 %	半年間 %								

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		西宮市高座町 1 2 4 番 3 「高座町 7 - 1 5」				②地積 (㎡)		230	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)							
	1. 2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	阪急門戸厄神 1. 7km		(その他) 風致地区							
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 30 m、北 20 m			②標準的使用		戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 16. 0 m、奥行 約 14. 0 m、規模 220 m程度、形状 ほぼ長方形													
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、6 m市道	交通施設	阪急門戸厄神駅西 1. 7km		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高台の閑静な住宅地域で、今後も現状維持で推移すると思われる。需要は堅調で、地価は緩やかな上昇で推移すると予測する。													
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0. 0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		210, 000 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 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	同一需給圏は阪急今津線及び甲陽線沿線を中心とした市街地北西部の住宅地域全域。需要者は市内居住者が多いが分譲住宅等では外部からの転入も見られる。最寄駅からやや距離があり坂道が多い等交通便利性は劣るものの、閑静で良好な住環境から戸建住宅を志向する層の一定の需要が認められ、地価は若干上昇している。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るが、基準地と同程度の規模の土地で、4、000万円台後半である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模戸建住宅を中心とした低層住宅地域である。風致地区内であり法令制限で経済合理性のある賃貸住宅の建築が困難で、最寄駅への接近性も劣るため賃貸需要を見出し難く、収益還元法の適用は断念した。自用目的の取引が中心である当該地域の実情から、比準価格は市場性に着目した実証的な価格として説得力は高い。よって、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) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0. 0	地域要因	街路	-3. 0		
	標準地番号 西宮 - 34							標準化補正	交通	0. 0		交通	+2. 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	-2. 0		
	西宮 (県) - 16							標準化補正	交通	0. 0		交通	+8. 0		
	前年指定基準地の価格							標準化補正	環境	0. 0		環境	+68. 0		
	362, 000 円／㎡							標準化補正	画地	0. 0		行政	+2. 0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	③変動状況 価格形成要因の		[一般的要因]		中東情勢の影響もあり建築コスト等が高騰している中、西宮市の住宅地価格は上昇基調が続いている。									
	[地域要因]			戸建住宅を中心に安定した需要があり、地価は若干の上昇で推移している。											
	[個別的要因]			個別的要因に変動はない。											
	前年標準価格 208, 000 円／㎡														
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	③変動状況 価格形成要因の		[一般的要因]		中東情勢の影響もあり建築コスト等が高騰している中、西宮市の住宅地価格は上昇基調が続いている。									
	[地域要因]			戸建住宅を中心に安定した需要があり、地価は若干の上昇で推移している。											
	[個別的要因]			個別的要因に変動はない。											
	前年標準価格 208, 000 円／㎡														
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	標準地番号	③変動状況 価格形成要因の		[一般的要因]		中東情勢の影響もあり建築コスト等が高騰している中、西宮市の住宅地価格は上昇基調が続いている。									
	[地域要因]			戸建住宅を中心に安定した需要があり、地価は若干の上昇で推移している。											
	[個別的要因]			個別的要因に変動はない。											
	前年標準価格 208, 000 円／㎡														
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	②変動率	年間 +1. 0 %	半年間 %	③変動状況 価格形成要因の		[一般的要因]		中東情勢の影響もあり建築コスト等が高騰している中、西宮市の住宅地価格は上昇基調が続いている。							
	[地域要因]		戸建住宅を中心に安定した需要があり、地価は若干の上昇で推移している。												
	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。												
	前年標準価格 208, 000 円／㎡														

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因]	西宮市内の近年の人口は微減傾向、世帯数は増加傾向で推移している。市内の不動産市場は概ね堅調である。
	前年標準価格 292,000 円／㎡					[地域要因]	既成の住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。最寄り駅から徒歩圏内に位置し、利便性は比較的良好である。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討						
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地						
	標準地番号 -						
	公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間	+4.8 %	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） 一7	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	49,000,000 円	1㎡当たりの価格	338,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	290,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 12 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに 「住居表示」等		西宮市桜谷町20番38 「桜谷町12-9」				②地積 (㎡)		145	⑨法令上の規制等	
	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			
	2:1	住宅 W3	中規模一般住宅を中 心とした住宅地域	西6m市道	水道 ガス 下水	阪急夙川 1.2km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 20 m、南 20 m、北 40 m			②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 17.0 m、 奥行 約 9.0 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、 6 m市道	交通 施設	阪急夙川駅北東 1.2km		法令 規制	1 低専(40, 100) 風致地区	
	⑤地域要因の 将来予測		戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域として概ね成熟しており、今後も現状のまま推移するものと予測する。居住環境は良好であるが、駅からやや距離があるため、地価は当面若干の上昇程度で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地				(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 338,000 円／㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円／㎡								
		原価法	積算価格 / 円／㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円／㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は西宮市及びその周辺の住宅地域であるが、西宮市市街地中西部に広がる居住環境の良い住宅地域が中心となる。需要者は西宮市内居住者を中心に他所からの転入も見られ、一次取得者のほか良好な居住環境を求める二次取得者も見られる。居住環境は良好であるが、駅からやや距離があるため利便性が劣り、地価は若干の上昇程度で推移している。規模等により様々であるが、土地は5千万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		近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、市場においては自己居住用不動産の取引が中心となるため比準価格の規範性は高い。また、対象基準地の最有効使用は戸建住宅地と判断されるが、戸建貸家では経済合理的な賃貸住宅の経営が困難であるため収益還元法は適用できなかった。よって、比準価格を採用し、標準地及び指定基準地の価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示 規 準 と し た 価 格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準 化補 正	街路 0.0	地域 要因	街路 -1.0
	標準地番号 西宮 - 48							交通 0.0	交通 -1.0		
	公示価格 345,000 円／㎡	$\frac{100.1}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101.9}$	$\frac{100}{100}$	339,000		環境 0.0	環境 +4.0		
								画地 0.0	行政 0.0		行政 0.0
								行政 0.0	その他 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 0.0
	西宮 (県) - 20							交通 0.0	交通 +8.0		
								環境 0.0	環境 +39.0		
								画地 +2.0	行政 +4.0		
								行政 0.0	その他 0.0		
								その他 0.0			
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 価 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的要因]		西宮市市街地の住宅地価格は総じて上昇傾向が続いているが、建築費や住宅ローン金利の上昇により、上昇率が縮小する地域も見られる。					
	前年標準価格 337,000 円／㎡			[地域要因]		居住環境は良好であるが、駅からやや距離があるため利便性が劣り、地価は若干の上昇程度で推移している。					
	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			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 公示価格										
	②変動率	年間 +0.3 %	半年間 %								

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)	①所在地及び地番並びに	西宮市獅子ケ口町9-7-8	②地積	105	③法令上の制限等
-----	-------------	---------------	-----	-----	----------

			(6) 林分郁闭度	方位	0.0
--	--	--	-----------	----	-----

(6) 市場の特性	同一電給圏は 西宮市中北部における阪急甲陽線及び神戸本線沿線を中心とする住宅地域である。需要者は 市内居住者を
-----------	---

(7) 計算価格の調整 中小規模一般住宅や共同住宅が建ち並び住宅地域によって、周辺では賃貸つ、マンション等も数見られるが、極端地の地積及び

(8)	☒ 代土填海造地	☒ 填海造地	☒ 设计	☒ 填海造地	☒ 土地用途	☒ 规划修编	☒ 彩色井造地		填海造地	☒ 土地用途	☒ 规划修编
-----	--	--	--	--	--	--	---	--	------	--	--

(9)	① 龙山镇址择日	② 时 辰	③ 标准化	④ 地址再	⑤ 特别的	⑥ 龙角其进地		标准 街路	⑧ 地 街路
-----	----------	-------	-------	-------	-------	---------	--	-------	--------

①-1対象基準地の検討	[一般的要因] 長期金利の上昇等に伴う金利の先高観のほか、円安、物価上昇に
-------------	---------------------------------------

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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。
-----------------------------	--

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規				③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因]	政策金利の上上げを受けた長期金利の上昇等が懸念される。資源高、米国の通商政策等、事業環境の不透明感が継続している。
	前年標準価格 177,000 円／㎡					[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。
	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	+3.4 %	半年間	%	[個別的要因]	個別的要因に特段の変動はない。

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
西宮（県）－10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本不動産鑑定
西宮（県）－10	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 森本光弘
鑑定評価額	32,800,000 円		1㎡当たりの価格	213,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	170,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		西宮市上ヶ原八番町4 2 番 「上ヶ原八番町1 2－4 0」				②地積 (㎡)	154 ()		⑨法令上の規制等			
	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, 150) (その他)				
	台形 1.5:1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅 が建ち並ぶ既成住宅 地域		南東6m市道	水道 ガス 下水	阪急甲陽園 1.8km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 50 m、南 60 m、北 10 m				②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	阪急甲陽園駅北東 1.8km		法令規制	1 中専 (60, 150)		
	⑤地域要因の将来予測		中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、今後も現状を維持して推移すると予測する。安定した戸建住宅需要が認められ、地価は緩やかな上昇で推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位形状		+2.0 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 213,000 円／㎡										
		収益還元法	収益価格 / 円／㎡										
		原価法	積算価格 / 円／㎡										
		開発法	開発法による価格 / 円／㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏は阪急甲陽線及び今津線沿線の市街地北部の住宅地域一帯である。需要者は西宮市居住者を中心で外部からの転入は比較的少ない。最寄り駅からは距離のある高台で生活利便性はやや劣るが、中小規模戸建住宅等の一定の需要が認められる。周辺で新築戸建住宅の分譲開発が見られ、地価は若干上昇傾向で推移している。需要の中心価格帯は、中古住宅で2,000万円台、新築建売住宅で3,500万円前後となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺には収益物件も散見されるが、学生相手のアパート等が多く、収益目的で土地が取引されることは少ない。また、基準地は画地規模が小さく経済合理性のある賃貸住宅の建設は困難であるため、収益還元法の適用は断念した。自己の居住目的に土地が取引される住宅地域であることから、同一需給圏内の取引事例により求めた実証性の高い比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 0.0 -5.0 +2.0 0.0
	標準地番号 西宮 - 36												
(9) 指定からの検討		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／㎡											
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 中東情勢の影響もあり建築コスト等が高騰している中、西宮市の住宅地価格は上昇基調が続いている。								
	前年標準価格 211,000 円／㎡				[地域要因] 中小規模戸建住宅を中心に一定の需要があり、地価は若干の上昇で推移している。								
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡												
		②変動率	年間 +0.9 %	半年間 %									

令和 8年 7月 7日 提出
西宮 (県) - 12 宅地-1

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに 「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			
	1:2	住宅 W 2	小規模一般住宅が建 ち並ぶ住宅地域		南東4. 5m市道	水道 ガス 下水	阪急門戸厄神 550m					
(2) 近隣 地域	①範囲		東 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	阪急門戸厄神駅北西方 550m	法令 規制	1 低専(40, 100) 風致地区		
	⑤地域要因の 将来予測	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、今後とも現状の住環境を維持するものと予測する。利便性と住環境が良好で根強い 需要があり、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定		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 323, 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, 7 0 0万円程度、小規模な新築戸建住宅は6, 0 0 0～8, 0 0 0万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 を 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 - 60							交通 0. 0	交通 +2. 0			
	公示価格 332, 000 円／㎡	[102. 2] 100	100 [101. 0]	100 [106. 1]	[102. 0] 100	323, 000		環境 0. 0	環境 +3. 0			
								画地 +1. 0	行政 +2. 0			
								行政 0. 0	その他 0. 0			
								その他 0. 0				
(9) 指定 基準 地	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準 化補 正	街路 0. 0	地域 要因	街路 0. 0	
	西宮 (県) - 16							交通 0. 0	交通 0. 0			
	前年指定基準地の価格 362, 000 円／㎡	[105. 0] 100	100 [100]	100 [120. 4]	[102. 0] 100	322, 000		環境 0. 0	環境 +18. 0			
								画地 0. 0	行政 +2. 0			
								行政 0. 0	その他 0. 0			
								その他 0. 0				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 価 変 動 形 成 要 因 の	[一般的要因] 景気は緩やかに回復しており、雇用・所得環境も緩やかに改善している。西宮市の人口は微減、世帯数は増加傾向である。								
	前年標準価格 307, 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で根強い需要があり、地価は上昇で推移。								
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 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 +5. 2 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かりゆし不動産鑑定
西宮（県）	ー14	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名 不動産鑑定士 竹之内 浩
鑑定評価額	37,200,000 円		1㎡当たりの価格	365,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	285,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに 「住居表示」等		西宮市神呪町8番59 「神呪町4－4」				②地積 (㎡)		102 ()		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, 150) (その他)			
	1:2	住宅 W 2	中小規模一般住宅を 中心とした住宅地域		西5.3m市道	水道 ガス 下水	阪急甲東園 550m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 30m、西 30m、南 30m、北 30m				②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 7.0 m、 奥行 約 14.0 m、 規模 100 ㎡程度、 形状 長方形									
	④地域的特性	特記 事項	特筆すべき事項はない。		街 路	基準方位 北、 5. 3 m市道	交通 施設	阪急甲東園駅南西 550m		法令 規制	1 中専(60, 150)	
	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り、地域要因に特段大きな変化は認められず、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。需要も高いため、地価は上昇傾向にある。									
(3) 最も有効使用の判定		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		365,000 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, 5 0 0 万円～4, 0 0 0 万円程度が必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		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、収益還元法の適用は断念した。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、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 規 準 と し た 価 格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 西宮 - 12	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 352,000 円／㎡	[102.4] 100	100 [100]	100 [99.0]	[100] 100	364,000						
(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	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -1.0 交通 0.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 362,000 円／㎡	[105.0] 100	100 [100]	100 [104.0]	[100] 100	365,000						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 346,000円／㎡		③ 価 額 変 動 形 成 要 因 の 検 討	[一般的要因] 西宮市は阪神間のベッドタウンとして人気があり、西宮市内の選好性の高い住宅地においては、需要は高い傾向が認められる。								
	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 標準地番号 - 公示価格 円／㎡			[地域要因] 地域要因に特段の大きな変動は認められないが、住環境に優れた住宅地域であり、不動産需要も概ね安定的に推移している。								
	②変動率 年間 +5.5% 半年間 %			[個別的要因] 個別的要因の変動はない。								

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 46,500 円/㎡				③ 価格形成要因の變動状況	【一般的要因】	西宮市の人口は微減、世帯数は微増。住宅地需要は住環境、利便性良好な地域を中心に需要は強含み。郊外・山手の需要は相対的に弱い。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					【地域要因】	大規模な住宅団地で供給が多いため、地価はやや下落傾向が続いたが、近年は概ね安定的に推移している。
						【個別的要因】	個別的要因に変動はない。
	②変動率						
	年間	+5.4%	半年間	%			

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	氏名	不動産鑑定士 松本年弘
鑑定評価額	57,800,000 円		1㎡当たりの価格	380,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	295,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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所在地番並びに「住居表示」等		西宮市甲東園 2 丁目 4 番 2 「甲東園 2－4－8」			②地積 (㎡)	152 ()		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, 150) (その他)				
	1:2	住宅 W 2	中規模一般住宅を中心とした住宅地域	北4. 5m市道	水道 ガス 下水	阪急甲東園 510m						
(2) 近隣 地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 20 m、北 30 m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.5 m、奥行 約 18.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位：北 4. 5 m市道	交通 施設	阪急甲東園駅北東 510m	法令 規制	1 中専 (60, 150)			
	⑤地域要因の 将来予測	中規模一般住宅を中心とした住宅地域であり、今後も現況の住環境を維持するものと思われる。										
(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		0. 0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	380, 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。阪急甲東園駅まで徒歩圏の利便性が良好な住宅地域で、駅周辺はスーパー等の生活利便施設が充実しており地価は上昇傾向で推移している。土地は 1 0 0 ㎡程度で 3, 5 0 0 ～ 4, 0 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 6, 0 0 0 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	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 を 標準 とし た	① ■代表標準地 □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 の標準価格 (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	
	西宮 - 12 公示価格 369, 000 円／㎡	[103. 0] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	380, 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 の標準価格 (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 か ら の 検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 362, 000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 西宮 - 12 公示価格 369, 000 円／㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因]	西宮市の人口は微減傾向にある。住宅地需要は利便性の優れた地域を中心に堅調に推移している。						
	[地域要因]					阪急甲東園駅に近い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。						
	[個別的要因]					個別的要因に変動はない。						
	②変動率					年間 +5. 0 % 半年間 +3. 0 %						

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アレイズ兵庫事務所
西宮（県） - 17	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 川端 良明
鑑定評価額	99,800,000 円		1㎡当たりの価格	414,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 8年 1月] 路線価又は倍率	320,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 16日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		西宮市大畑町5 8 番 3 「大畑町4－1 0」				②地積 (㎡)	241 ()		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) 地区計画等		
	1:1.2	住宅 L S 2		中規模の一般住宅が 多い住宅地域		北8m市道	水道 ガス 下水	阪急西宮北口 800m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 60 m、南 20 m、北 40 m				②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、 奥行 約 16.0 m、 規模 240 ㎡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、 8 m市道	交通施設	阪急西宮北口駅北西方 800m		法令 規制	1 中専 (60, 200) 地区計画等	
	⑤地域要因の 将来予測		中規模の一般住宅が多い住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく現状を維持するものと予測する。選好性の高い阪急西宮北口駅が最寄り駅であり、地価は上昇傾向で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(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		414, 000 円／㎡		(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 0.0			
	収益還元法		収益価格		250, 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の市街地中部で、阪急神戸本線、阪急今津線及び J R 東海道本線沿線の住宅地域である。需要者は地元の居住者のほか圏外からの転入者も見られ、一次取得者層の住宅購入や中高年層の住み替え等が中心である。類似地域内の需給動向は、選好性の高い阪急西宮北口駅から徒歩圏内に含まれ、需要は堅調である。中心価格帯は、基準地と同程度の土地で1億円前後、細分化された土地の新築建売住宅で総額7, 0 0 0万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域及び周辺の類似地域は自用目的の取引が中心である。賃貸想定は投下資本に見合う収益性を有しているとは言い難いため、収益価格は比準価格と比べて低位に求められ、その精度も劣る。比準価格は同一需給圏内で実際に売買された不動産の取引価格を基礎とし、市場性が反映された実証性の高い価格と判断する。したがって、比準価格を標準に収益価格は参考に留め、前年からの各変動要因にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 規 準 と し た 公 示 価 格 を	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 西宮 - 19		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 402, 000 円／㎡		[103. 0] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	414, 000					
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 討	① 指定基準地番号 -		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	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 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 391, 000 円／㎡				③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 西宮市内の近年の人口は微減傾向、世帯数は増加傾向で推移している。市内の不動産市場は概ね堅調である。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 西宮 - 19 公示価格 402, 000 円／㎡					[地域要因] 既成の住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。阪急西宮北口駅の徒歩圏内に位置し利便性が比較的良好である。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間	+5. 9 %	半年間		+3. 0 %						

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		西宮市石在町60番2外 「石在町14-11」				②地積 (㎡)		161 ()		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)					
	1:2	住宅 L S 2	戸建住宅を中心に事業所等も散見される住宅地域	東6m市道	水道 ガス 下水	阪神西宮 750m							
(2) 近隣地域	①範囲	東 25m、西 30m、南 40m、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 9.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	阪神西宮駅南東 750m		法令規制	準工(60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を中心に事業所等も散見される住宅地域で、現状のまま推移するものと予測する。最寄駅への接近性にやや優り、地価は上昇傾向にある。											
(3) 最も有効使用の判定		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		288,000 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神本線沿線の戸建住宅地域で、その内特に類似性の高い地域は国道43号以南の地域である。需要者は同市及び近隣市の賃貸住宅等に居住する一般取得者が中心となる。近隣地域は、最寄駅への接近性にやや優り、地価は依然として上昇傾向にある。近年は総額的な観点から画地の細分化が進行しつつあり、需要の中心価格帯は、新築建売住宅で4千万円台後半から5千万円台半ばとなっている。											
(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。対象地域は自用の戸建住宅中心の地域であり、経済合理的な賃貸住宅経営は困難な状況にある。よって収益還元法の適用を断念した。以上より、本件においては、不動産の市場性に着目した実証的な価格である比準価格を標準とし、類似標準地及び指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 -3.0 -15.0 0.0 0.0
	標準地番号 西宮 - 69												
(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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 +22.0 0.0 0.0
	西宮（県） - 32												
(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			[一般的要因] 西宮市の人口は微減、世帯数は微増。住宅地需要は住環境、利便性良好な地域を中心に需要は強含み。郊外や山手の需要は相対的に弱い。									
	前年標準価格 276,000 円／㎡												
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地			[地域要因] 地域要因に大きな変化は認められない。最寄駅から徒歩圏内にあるため、需要は底堅く推移している。									
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡												
②変動率		年間 +4.3 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因の変動はない。									

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等			西宮市中島町132番3 「中島町12-7」			②地積 (㎡)		82 ()		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)			
	1:1.5	住宅 W3	中小規模一般住宅に共同住宅等も見られる住宅地域	西6.2m市道		水道 ガス 下水	阪急西宮北口 1.1km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 20 m、南 70 m、北 20 m			②標準的使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 7.0 m、奥行 約 12.0 m、			規模 85 ㎡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 2 m市道	交通施設	阪急西宮北口駅南東 1.1km		法令規制	準工 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は周辺に工場等が散見される住宅地で、暫時住宅地化が進行していくものと予測する。地価は上昇傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定		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 342,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因		方位 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、JR東海道本線・阪急神戸本線沿線の住宅地域で、概ね西宮市東部の圏域である。想定される主な需要者は、西宮市居住者のほかに広く阪神間からの転入も見られる。阪急西宮北口駅勢圏の住宅地域は、利便性が高く、地価も堅調に推移している。市場の中心価格帯は、土地で3000万円台、新築戸建住宅で5千万円台となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格を、対象基準地と類似性が高い5事例を採用し試算しており、客観的かつ実証的價格を得た。尚、当該地域には賃貸共同住宅も見られるが、対象基準地の敷地面積は小さく、経済合理的な賃貸経営が可能となる共同住宅の想定が困難であるため、収益還元法の適用は断念した。従って、標準地等との検討を踏まえ、比準価格を以て鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0		
	標準地番号 西宮 - 47							標準化補正	交通 0.0	交通 +3.0			
(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 +2.0		
	西宮 (県) - 17							標準化補正	交通 0.0	交通 +2.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③変動状況 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。								
	前年標準価格 327,000 円/㎡				[地域要因] 特筆すべき要因変化はない。								
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡												
②変動率		年間 +4.6 %	半年間 %										

令和 8年 7月 7日 提出
西宮 (県) - 20 宅地-1

1 基本的事項

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1 0 3 番6 外 「羽衣町1－1 5」				②地積 (㎡)		175 ()		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)				
	台形 1:1.2	住宅 W 2	中小規模一般住宅の 多い住宅地域	東6.1m市道、背面道	水道 ガス 下水	阪急夙川 350m		(その他) (70, 200)				
(2) 近隣 地域	①範囲	東 5 m、西 15 m、南 25 m、北 30 m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、 奥行 約 15.0 m、 規模 180 ㎡程度、 形状 長方形									
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位 北、 6. 1 m市道	交通 施設	阪急夙川駅南西方 350m		法令 規制	1 中専(60, 200)		
	⑤地域要因の 将来予測		中小規模一般住宅の多い住宅地域で、今後とも現況の住環境を維持するものと予測する。選好性が高く需給関係がタイトで地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定		戸建住宅地				(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 +1.0 二方路 +1.0 台形 0.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	539,000 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西部の阪急神戸本線、同甲陽線及びＪＲ東海道本線沿線の住宅地域。需要者は西宮市の居住者が中心で市外からの転入もある。人気の高い夙川エリアにあって選好性が高いうえ利便性にも優れており、根強い需要がある。一方売り物件等が少なく、需給関係はタイトである。取引価額は地積等により様々であるが、対象基準地と同規模の土地で9,400万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		後記3、(3)記載理由により収益価格は試算していない。快適性を重視する住宅地域であるため、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的と認められる。したがって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、対象基準地は共通地点で、1月1日以降の地価動向等を勘案し、妥当と判断した。										
(8) 公示 価格 標準 とし た 格 格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 西宮 - 31	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 の標準価格 (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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 525,000 円／㎡	[102.7] 100	100 [102.0]	100 [100]	[102.0] 100	539,000						
(9) 指定 基準 地 から の 検 討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	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 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 512,000 円／㎡		③ 価 変 動 状 況 形成 要因 の		[一般的要因] 景気は緩やかに回復しており、雇用・所得環境も緩やかに改善している。西宮市の人口は微減、世帯数は増加傾向である。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 西宮 - 31 公示価格 525,000 円／㎡				[地域要因] 選好性の高い夙川エリアにあって最寄り駅からも近く需要は強い一方、売り物件は少なく、地価は上昇で推移。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 +5.3%			半年間 +2.7%							

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
西宮（県） - 21 宅地-1

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	497,000,000 円		1㎡当たりの価格	483,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	380,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		西宮市二見町7番1 「二見町13-31」				②地積 (㎡)	1,028 ()		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)		
	1:2	共同住宅 RC6		中小規模一般住宅、 共同住宅が混在する 住宅地域		南6m市道		水道 ガス 下水	JR甲子園口 400m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 40 m、北 40 m				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	6 m市道		交通 施設	JR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、当面は現状を維持すると予測する。利便性、環境に恵まれ、マンション用地の需要は高いが、建材の高騰や資材調達の先行不透明感による市場への影響もある。										
(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		483,000 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		329,000 円/㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、阪神間で最寄駅まで徒歩圏内の住宅地域全般と判定した。需要者の中心は、中堅若しくは大手のマンションデベロッパーと考えられる。市内において開発業者の用地取得意欲は強く、近隣地域は居住環境及び利便性が良好でマンションの需要が強いため、開発素地の需要も多い。開発素地は画地規模により総額にばらつきがあり、市場の中心となる価格帯を一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		対象不動産周辺における面大地は、マンション用地として取引されることが中心である。比準価格は、不動産の市場性に着目した実証的な価格である。開発法による価格は、マンションデベロッパーの投資採算性に着目して求めた価格であり、本件のような面大地では説得力を有するが、想定要素が多いことは否めない。したがって、比準価格に重点を置き、開発法による価格を関連付け、同一地点の公示価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格 とした	① 代表標準地 標準地番号	西宮 - 45	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別 的要因の 比較	⑥ 対象基準 地の規準 価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 470,000 円/㎡		[102.8] 100	[100] 100	[100] 100	[100] 100	483,000						
(9) 指定基準 地からの 検討	① 指定基準地番号	-	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別 的要因の 比較	⑥ 対象基準 地の比準 価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	[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 継続 新規 前年標準価格 453,000 円/㎡				③ 変 動状 況 の 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。							
	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 西宮 - 45 公示価格 470,000 円/㎡					[地域要因] 地域要因に特段な変動は認められない。							
						[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 +2.8 %										

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）	ー24	兵庫県	兵庫県第2分科会	氏名 不動産鑑定士 布谷嘉浩
鑑定評価額	9,880,000 円		1㎡当たりの価格	54,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 12 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.3 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		西宮市名塩南台1丁目12番4				②地積(㎡)	183	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1低専(50,100)					
	1:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南7m市道	水道 ガス 下水	J R 西宮名塩1.4km		(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 m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 7 m市道 北	交通施設	J R 西宮名塩駅南西1.4km	法令規制	1低専(50,100) 地区計画等 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、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	54,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は西宮市北部郊外で、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。同じ住宅エリアに最寄駅が存し、人気が高い。低金利を背景に第1次取得層の購入可能エリアに入り、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) 公示価格を標準とした価格	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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 西宮 - 76							標準化補正	交通	0.0		交通	0.0
	公示価格 52,500 円/㎡	[102.9] 100	[100] [103.0]	[100]	[103.0] 100	54,000		環境	0.0	環境	0.0	行政	0.0
								画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0
								行政	0.0				
								その他	0.0				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路	
	-							標準化補正	交通			交通	
								環境		環境		行政	
								画地		行政		その他	
								行政					
								その他					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規			③価格変動要因の検討	[一般的要因] 低金利により、1次取得者層の購入可能限度額に入り、需要は多くなった。								
	前年標準価格 51,500円/㎡												
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				[地域要因] 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。								
	■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 - 76											
	公示価格	52,500円/㎡											
	②変動率	年間 +4.9%	半年間 +2.9%										

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

⑤地域要因の 将来予測	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、当面は現状のまま推移するものと予測する。利便性の良い住宅地で、安定した需要を背景に、地価は引き続き上昇傾向で推移するものと予測する。
----------------	---

[illegible]

(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とする地域である。そのため取引は自用目的であることが大半を占めることから、居住の快適性や利便性を重視した価格が形成される地域であると考えられる。かかる地域性から収益還元法の適用を断念したが、地域傾向からは市場性を反映した比準価格は客観性を持った実証的な価格と認められる。よって本件では比準価格を採用し、類似標準地からの検討及び前年価格からの動向も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。
-----------------------------	---

(8)	①	☐ 代井维护费	☒ 井管	②时占	③横轴化	④材料费	⑤用别站	⑥井管其维持		横	街道	⑧	井	街道	⑩
-----	---	--------------------------------	--	-----	------	------	------	--------	--	---	----	---	---	----	---

(9)	① 指定基準地番号	② 時 点	③ 標準化	④ 地域要	⑤ 個別的	⑥ 対象基準地	標 街路	地 街路
-----	-----------	-------	-------	-------	-------	---------	------	------

①-1対象基準地の検討	[一般的要因] 利便性の良い住宅地の需要は堅調であるが、世界情勢や物価高の
-------------	---------------------------------------

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	☒ 継続 ☐ 新規		③ 価格形成要因の	影響等、景気動向への懸念も見られ、需給関係を注視する必要がある。
	前年標準価格 272,000 円/㎡			
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討			
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地			
	標準地番号	-		
	公示価格	円/㎡		
	②変動率	年間 +4.8 % 半年間 %		
			[地域要因] 最寄駅からやや距離を有するが、良好な利便性を持った住宅地域で、安定した需要を背景に地価は上昇傾向にある。	
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。	

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	モリオカ不動産鑑定事務所
西宮（県）－26	兵庫県	兵庫県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 森岡 高司
鑑定評価額	45,600,000 円		1㎡当たりの価格	333,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日		(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	260,000 円/㎡
(2) 実地調査日		(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		西宮市甲子園洲島町4 3 番 1 「甲子園洲島町 8－8」				②地積 (㎡)	137	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 住居 (60, 200)					
	1:2	住宅 W 2	中規模独立住宅を中心に、共同住宅等も見られる住宅地域	北東6. 2m市道	水道 ガス 下水	阪神甲子園 470m	(その他) 地区計画等					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 20 m、北 40 m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、 奥行 約 15.0 m、 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. 2 m市道	交通施設	阪神甲子園駅南西方 470m	法令規制	1 住居 (60, 200) 地区計画等			
	⑤地域要因の将来予測	中規模戸建住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域であり、当面の間、現状のまま推移すると思われる。需要は底堅く、地価は上昇傾向にて推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0. 0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	333, 000 円／㎡									
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡									
	原価法	積算価格	／ 円／㎡									
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね西宮市街地中心部から東寄り、主として阪神本線及び J R 東海道本線沿線の住宅地域である。需要者は西宮市内の住宅のエンドユーザーを中心に、隣接市からの転入も見受けられる。駅徒歩圏にあり、生活利便性の良さも相俟って住宅需要は根強く、地価は強含みで推移している。需要の中心価格帯は、標準地と同程度の規模の土地で 4, 0 0 0 万円台中盤と見られる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は共同住宅等の収益物件も見られるが、戸建住宅を中心とする地域である。そのため取引は自用目的であることが大半を占めることから、居住の快適性や利便性を重視した価格が形成される地域であると考えられる。かかる地域性から収益還元法の適用を断念したが、地域傾向からは市場性を反映した比準価格は客観性を持った実証的な価格と認められる。よって本件では比準価格を採用し、指定基準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を規準とした	① □代表標準地 ■標準地	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0. 0 交通 0. 0 環境 0. 0 画地 +1. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	地域要因	街路 -1. 0 交通 -7. 0 環境 -9. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	
	標準地番号 西宮 - 64											
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0. 0 交通 0. 0 環境 0. 0 画地 +3. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	地域要因	街路 -1. 0 交通 -7. 0 環境 -10. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	
	西宮 (県) - 25											
(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 321, 000 円／㎡		③ 価格変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]		利便性の良い住宅地の需要は堅調であるが、世界情勢や物価高の影響等、景気動向への懸念も見られ、需給関係を注視する必要がある。				
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円／㎡			[地域要因]		最寄駅に近く、良好な利便性を持った住宅地域で、安定した需要を背景に地価は上昇傾向にある。				
						[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
	②変動率		年間 +3. 7 %	半年間 %								

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに 「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 ()	③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住居 (60,200)					
	1:2	住宅 W3	小規模一般住宅を中心 に共同住宅も見られ る住宅地域	西6m市道	水道 ガス 下水	阪神甲子園 1km		(その他)					
(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 7.0 m、 奥行 約 14.0 m、			規模 100 m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 西、 6m市道	交通 施設	阪神甲子園駅北 1km		法令 規制	1住居(60,200)			
	⑤地域要因の 将来予測	戸建住宅を中心とする住宅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。居住環境及び利便性は概ね良好で甲子園ブランドもあり、住宅地需要は多いため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	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		338,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡									
	原価法	積算価格		/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は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甲子園ブランドもあり多いため、地価は上昇が認められる。土地は3000万円台、新築建売住宅は5000万円台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 とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +4.0 +3.0 0.0 0.0
	標準地番号 西宮 -25					338,000							
(9) 指定 基準 地 から の 検 討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +1.0 +38.0 0.0 0.0
	西宮 (県) -11					339,000							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 320,000円/㎡			③ 変 動 形 成 要 因 の 検 討	[一般的要因] 西宮市は、利便性・環境に恵まれ、阪神間でも選好性が高く、住宅地域への需要は根強く、地価は堅調に推移している。								
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[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、地価は上昇傾向が認められる。								
	②変動率 年間 +5.6% 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 8 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	49,100,000 円	1㎡当たりの価格	161,000 円／㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	130,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 5 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4 8 番 8 「甲陽園西山町4－2 9」			②地積 (㎡)	305 ()	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 建築協定	
	1:1.5	住宅 W 2	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 45 m、西 15 m、南 0 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、 奥行 約 20.0 m、 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、 6 m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、現状のまま推移するものと思料する。傾斜地が多いが居住環境の良好な地域であり一定の需要が認められる。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	161,000	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、コミュニティバス運行開始により利便性が改善した。居住環境は良好で一定の需要が認められ、地価は回復の兆しが見られる。土地は対象基準地と同程度の規模の画地で5000万円前後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) 規準とした 公示価格を 価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 西宮 - 57	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対象標準地 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 +39.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 229,000 円/㎡	[101.4] 100	100 [100]	100 [148.8]	[103.0] 100	161,000			

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 西宮（県） - 10	②時 点 修 正	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 211,000 円／㎡	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[133.6]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	161,000		交通 0.0		交通 -3.0
								環境 0.0		環境 +35.0
								画地 +2.0		行政 +2.0
								行政 0.0		その他 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 □新規			③ 価格形成要因の変動状況	[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。
	前年標準価格 160,000 円／㎡				[地域要因]	居住環境の良好な住宅地域である。コミュニティバス運行開始により利便性が改善した。
	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]	個別的要因に特段の変動はない。
	標準地番号 -					
	公示価格 円／㎡					
②変動率		年間 +0.6 %	半年間 %			

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 2 日 提出
西宮（県） - 30 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 神戸支社
西宮（県） - 30	兵庫県	兵庫県第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 上原卓志

鑑定評価額	22,300,000 円	1㎡当たりの価格	275,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	215,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		西宮市津門住江町 3 0 番 5 「津門住江町 6 - 3」				②地積 (㎡)	81	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 住居 (60, 200) (その他)				
	1:2	住宅 L S 2	中小規模一般住宅の他に、駐車場が介在する住宅地域	北東5.7m市道	水道 ガス 下水	阪神今津 380m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 15 m、南 20 m、北 20 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 80 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、5.7 m市道	交通施設	阪神今津駅南西 380m	法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅の他に、駐車場が介在する住宅地域にあって、当面は現況を維持して推移すると予測する。最寄駅からの接近性に優れ、生活利便性は良好で需要は底堅く、地価は上昇基調で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 275,000 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、阪神本線沿線における西宮市南部を中心とする圏域の住宅地域である。需要者の中心は、市内居住者のほか、阪神間周辺市域からの転入も見られる。最寄駅へのアクセスは良好で、生活利便性等に優れるため需要は底堅く、地価は上昇基調で推移している。需要の中心価格帯は基準地と同程度の画地規模の土地で 2,000 万円台前半、新築建売住宅で 4,000 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	中小規模一般住宅の他に、駐車場が介在する住宅地域に存し、自用目的での取引が大半で、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見送った。したがって、居住の快適性等が重視される住宅地域であるため、多数の取引事例より求め得た実証的な比準価格を標準に、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえた上、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価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -2.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 西宮 - 30 公示価格 291,000 円／㎡	[102.0] 100	100 [100]	100 [108.0]	[100] 100	275,000					
(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 +1.0 交通 -3.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
	西宮（県） - 32 前年指定基準地の価格 333,000 円／㎡	[104.8] 100	100 [100]	100 [127.4]	[100] 100	274,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 265,000 円／㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 長期金利の上昇等に伴う金利の先高観のほか、円安、物価上昇による実体経済、とりわけ不動産市況への影響には注視を要する。							
	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] 中小規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域に存し、最寄駅から程近い利便性を備え、需要は堅調で地価は上昇基調にて推移している。							
	②変動率			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	年間	+3.8 %		半年間	%						

(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			
	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住居 (60,200) (その他)				
	1:1.5	住宅 W3	一般住宅、共同住宅 等が混在する住宅地 域	南西6m市道	水道 ガス 下水	阪神甲子園 510m							
(2) 近隣 地域	①範囲	東 10m、西 70m、南 25m、北 15m			②標準的使用		戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、 奥行 約 13.0 m、 規模 130 m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	交通 施設	阪神甲子園駅南東 510m		法令 規制	2住居(60,200)		
	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	385,000 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、自用目的取引が中心となっている市場動向を踏まえ、信頼性の高い周辺取引事例から試算された実証的な価格である比準価格を採用し、標準地及び指定基準地の価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示 価格 とした 価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 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 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 +7.0 0.0 0.0
	西宮 -82					385,000							
(9) 指定 基準 地 からの 検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -4.0 +29.0 0.0 0.0
	西宮（県） -11					386,000							
(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 365,000円/㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 西宮市は、利便性・環境に恵まれ、阪神間でも選好性が高く、住宅地域への需要は根強く、地価は堅調に推移している。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[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。								
	②変動率 年間 +5.5% 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 西宮市川添町34番1 「川添町13-28」					②地積 (㎡)	136	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況			1 中専 (60, 200)		
	1:2	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			(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 30 m、南 20 m、北 0 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 8.0 m、		奥行 約 16.0 m、		規模		130 m程度、形状 ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記	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	1 中専 (60, 200)	
		事項							規制		
	⑤地域要因の 将来予測		中小規模一般住宅を中心とする住宅地域で、今後も現況の住環境を維持するものと思われる。最寄駅から徒歩圏で住環境及び生活利便性は良好である。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		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 349,000 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。需要者は市内居住の二次取得者層が多いが、阪神間他市からの流入も認められる。夙川オアシスロードに近く、南部地域の中では閑静で良好な住環境を呈し、宅地需要は多く、地価は上昇傾向で推移している。中心となる価格帯は、規模によりばらつきはあるが、基準地程度の規模の土地で4、000万円台後半、細分化した新築建売等では総額6千万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		近隣地域は中小規模一般住宅を中心に共同住宅も併存する住宅地域である。取引は殆どが自用目的であり、収益性よりも居住の快適性が選好される。また、基準地では画地規模が小さく賃貸住宅の建設が困難との判断から、収益還元法の適用を断念した。一方、市場では自用目的の取引が中心の地域であることを踏まえ、信頼性の高い周辺取引事例から試算された実証的な価格である比準価格を標準とし、鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号 西宮 - 51	② 時点修正 [102.4] 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 対象基準地の規準価格 (円／㎡) 349,000	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 341,000 円／㎡	
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 -	② 時点修正 [] 100	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	[]					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 333,000 円／㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 西宮市の人口は微減傾向にある。住宅地需要は利便性の劣る地域を除いて堅調に推移している。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 西宮 - 51 公示価格 341,000 円／㎡				[地域要因] 阪神香櫨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。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +4.8 % 半年間 +2.3 %										

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 326,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	西宮市においては、人口は微減傾向にあり、個人消費は物価上昇の影響を受けつつも緩やかに回復しており、所得環境も改善が見られる。
	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。
	②変動率						
	年間	+4.9 %	半年間	%			

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かりゆし不動産鑑定
西宮（県） - 34	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 竹之内 浩
鑑定評価額	10,800,000 円		1㎡当たりの価格	57,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 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		西宮市青葉台1丁目276番 「青葉台1-20-2」				②地積 (㎡)	(188)	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 (60, 150)	
	1:1.2	住宅 L S 2		中規模一般住宅が建 ち並ぶ郊外の住宅地 域		南東8m市道	水道 ガス 下水	J R 生瀬 1.2km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 50 m、北 20 m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、 奥行 約 14.5 m、 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	基準方位 北、 8 m市道	交通 施設	J R 生瀬駅北西 1.2km	法令 規制	1 低専(60, 150)	
	⑤地域要因の 将来予測	郊外の戸建住宅地域としてほぼ成熟しており、当面は現状のまま推移するものと予測する。昨今やや取引が活発になる傾向にあり、地価はやや上昇傾向にある。									
(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		+2.0	
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 57,500 円／㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円／㎡									
	原価法	積算価格 / 円／㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、西宮市を中心に宝塚市・三田市・川西市等郊外に存する住宅地域の圏域である。需要の中心は同一需給圏内における居住者が中心であり、他市からの流入も見受けられる。居住環境は概ね良好であるが、利便性が劣るため、需要は全般的に弱い傾向にある。取引の中心となる価格帯は、画地規模により総額にばらつきがあるが、対象不動産と同程度の土地で1, 100万円前後、戸建で2, 300万円～3, 200万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は、西宮市郊外の1低専の区画整然とした住宅団地内に存し、主として自己使用を目的とした戸建住宅が建ち並ぶ住宅地の為、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ことから、収益還元法の適用は断念した。したがって本件においては、同一需給圏内の類似地域等に存する複数の取引事例より得られた規範性の高い比準価格を標準とし、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を 規準とした 価格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 0.0 環境 -9.0 行政 -2.0 その他 0.0
	標準地番号 西宮 - 76										
(9) 指定基準地 からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 0.0 環境 -4.0 行政 -2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 西宮（県） - 24										
(10) 対象基準地の前 年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		西宮市への選好性は高く、全般的に地価は横這い～やや上昇傾向にあるが、北部郊外地域は、弱含み傾向にある。				
	前年標準価格 54,500円／㎡				[地域要因]		住環境に恵まれた郊外の住宅地域である。生活及び交通利便性が劣るが、需要は若干上昇傾向にある。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因]		個別的要因の変動はない。				
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡										
	②変動率	年間 +5.5 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	阪神アプレイザルサービス
西宮（県） - 35	兵庫県	兵庫第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川 一成
鑑定評価額	25,300,000 円		1㎡当たりの価格	173,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	135, 000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価			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		西宮市生瀬東町 2 8 番 1 1 外 「生瀬東町 1 0 - 1 3」				②地積 (㎡)	146	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	2 住居 (60, 200)				
	1:1	住宅 L S 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西 4. 4m 市道	水道 ガス 下水	阪急宝塚 800m	(その他) (60, 176)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 25 m、北 40 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 12.5 m、規模 150 ㎡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、4. 4 m 市道	交通施設	阪急宝塚駅北西 800m	法令規制	2 住居 (60, 176)		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段変動は見られず、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として当面は現状を維持するものと見込まれる。主要駅へ徒歩圏内で利便性及び住環境が良好であるため、今後も地価は堅調に推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	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 173,000 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	同一需給圏は主に阪急宝塚本線及び今津線や J R 宝塚線沿線を中心とする概ね西宮市郊外東部及び宝塚市の一部を含む住宅地域。主な需要者の属性は、概ね圏域内の居住者等が中心で周辺地域からの需要も一部見られる。主要駅から徒歩圏で利便性及び居住環境は概ね良好であるため、地価は堅調に推移している。近隣地域及びその周辺で取引される中心価格帯は、標準的規模の土地で概ね 2, 5 0 0 万円前後、新築の戸建住宅で 4, 0 0 0 万円台前半程度と思われる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅等が標準的な住宅地域で、周辺には共同住宅も見受けられるが、画地規模等から賃貸経営上合理的な共同住宅の建築を想定することが困難なため収益還元法の適用は断念した。近隣地域及びその周辺の住宅地域においては、居住の快適性及び利便性等を重視した自己居住目的の取引が中心であることから、市場の特性を反映した規範性の高い比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地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価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0. 0	地域要因	街路 +3. 0
	標準地番号 宝塚 - 4							交通 0. 0	交通 +1. 0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	環境 0. 0	環境 +14. 0		
	宝塚 (県) - 13							画地 +3. 0	行政 -3. 0		
	前年指定基準地の価格							行政 0. 0	その他 0. 0		
	158,000 円／㎡							その他 0. 0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		景気は緩やかに回復し、雇用・所得環境の改善が期待される中で、居住環境や利便性が優る地域を中心に住宅需要は底堅く推移している。					
	前年標準価格 166,000 円／㎡			[地域要因]		地域要因に特段の変動は見られず、最寄駅へ徒歩圏内で利便性及び居住環境等が良好な地域であることから、地価は堅調に推移している。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地			[個別的要因]		個別的要因に特段の変動はない。					
	標準地番号 -										
	公示価格 円／㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	②変動率	年間 +4. 2 %	半年間 %								

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	金利上昇や建築費高騰、人口減少等の影響を受けつつ、需要は当面底堅く推移するが、中長期的には二極化が進むものと見込まれる。
	前年標準価格 267,000 円／㎡					[地域要因]	地域要因に特段の変動は見られず、地価は上昇傾向で推移している。
	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					[個別的要因]	個別的要因に特段の変動はない。
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地						
	標準地番号 -						
	公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間	+4.9 %	半年間	%		

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☐ 継続 ☒ 新規				③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因] 西宮市の人口は微減傾向にある。住宅地需要は利便性の優る地域を中心に堅調に推移している。	
	前年標準価格 円/㎡					[地域要因] J R 西宮駅に近い利便性が良好な住宅地域で、地価は堅調に推移している。	
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。	
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間	%	半年間	%		

(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 545,000 円／㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因]	西宮市内の近年の人口は微減傾向、世帯数は増加傾向で推移している。市内の不動産市場は概ね堅調である。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 西宮 5 - 8 公示価格 560,000 円／㎡					[地域要因]	駅前の近隣商業地域であり、地域要因に大きな変動はない。顧客は主に地元住民が中心であるが、駅前に立地する希少性が認められる。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	+5.5 %	半年間		+2.7 %	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松本工務店 不動産鑑定士事務所	
西宮（県） 5-2	兵庫県	兵庫2分科会	氏名	不動産鑑定士 松本年弘	
鑑定評価額	63,700,000 円		1㎡当たりの価格	758,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	560,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに 「住居表示」等		西宮市羽衣町167番 「羽衣町8-10」				②地積 (㎡)		84	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の 状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		近商 (80,300) 準防 (その他) (100,300)				
	台形 1:1.5	店舗 RC4F1B	中層ビルが建ち並ぶ 駅前商業地域		北22m市道、西側道	水道 ガス 下水	阪急夙川 70m						
(2) 近隣地域	①範囲		東 20m、西 0m、南 20m、北 0m			②標準的使用		中層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 7.5 m、 奥行 約 12.0 m、 規模 90 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	22m市道	交通 施設	阪急夙川駅南 70m		法令 規制	近商(100,300) 準防			
	⑤地域要因の 将来予測		中層ビルが建ち並ぶ駅前商業地域で、今後も現況の商環境を維持するものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定		中層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の 個別的要因		角地 台形		+4.0 0.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格		790,000 円/㎡								
		収益還元法	収益価格		623,000 円/㎡								
		原価法	積算価格		／ 円/㎡								
		開発法	開発法による価格		／ 円/㎡								
(6) 市場の特性		夙川駅南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地価は強含みで推移している。規模や位置などの画地条件等により価格水準が異なるため、市場での需要の中心となる価格帯の把握が困難である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		中層の店舗兼事務所ビルなどが建ち並ぶ阪急夙川駅前の商業地域で、広域的に多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。近隣地域内には自用の店舗のほか賃貸物件も見られるが、土地価格に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に関連付け、代表標準地価格にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示 標準とし た価格を	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号	西宮 5-8		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 の標準価格 (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 -4.0 環境 -14.0 行政 -4.0 その他 0.0
	公示価格	560,000 円/㎡		[102.7] 100	100 [100]	100 [78.5]	[104.0] 100	762,000					
(9) 指定 基準地 からの 検討	① 指定基準地番号	-		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	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 標準 価格 等の 検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		702,000 円/㎡		③ 価格 変動 状況 形成 要因 の	[一般的要因]		西宮市の商業地の地価は総じて堅調に推移しており、繁華性や収益性の高い地域を中心に地価は強含みで推移している。					
	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 - 公示価格 円/㎡			[地域要因]		阪急夙川駅駅前の山手幹線沿いに位置する商業地域。売り物件の希少性も相俟って地価は上昇傾向で推移している。					
	②変動率		年間 +8.0%	半年間 %		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因]	金利上昇や建築費高騰、人口減少等の影響を受けつつ、需要は当面底堅く推移するが、中長期的には二極化が進むものと見込まれる。
	前年標準価格 445,000 円／㎡					[地域要因]	地域要因に特段の変動は見られず、地価は上昇傾向で推移している。
	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					[個別的要因]	個別的要因の変動は特にない。
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地						
	標準地番号 -						
	公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間	+6.5 %	半年間	%		

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				西宮市甲子園口2丁目330番 「甲子園口2-9-26」				②地積 (㎡)		80 ()		⑨法令上の規制等			
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況		⑧主要な交通施設との 接近の状況				近商 (80,300) 準防 (その他) 地区計画等 (90,300)	
	1:1.2		店舗 W2		各種小売店舗が建ち 並ぶ駅前商店街		北西10m県道		水道 ガス 下水		JR甲子園口 250m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 30 m、南 10 m、北 30 m				②標準的使用		店舗兼共同住宅地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 8.0 m、奥行 約 10.0 m、				規模		80 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 10 m県道		交通 施設		JR甲子園口駅南西 250m		法令 規制		近商(90,300) 準防 地区計画等	
	⑤地域要因の 将来予測		中小規模店舗が建ち並ぶ旧来の駅前商店街で一定の繁華性があり、今後も同様の環境を維持すると思われる。駅周辺の土地 需要は多く、地価は上昇が続くと予測する。													
(3) 最も有効使用の判定		店舗兼共同住宅地								(4) 対象基準地の 個別的要因		ない				
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		495,000 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		同一需給圏は西宮市をはじめとする阪神間の駅周辺商業地域一帯である。需要者は地縁性を有する個人事業者が多いが、チ ェーン店舗展開する法人や不動産業者、投資家等も一部見られる。地域に根付いた旧来型商店街で安定した店舗需要があり、 また、背後住宅地の選好性が高いことから収益物件の需要も多く、地価は上昇が続いている。取引される規模は様々であり、 需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。														
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は賃貸用不動産も見られるが、自己利用目的での取引が多い地域である。収益価格は、収益目的で取引が行われる 商業地で説得力を有するが、土地価格の上昇に比べ賃料水準が追いついておらず、やや低位に算出された。比準価格は、不 動産の市場性に着目した実証的な価格で、説得力が高い。よって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考 量のうえ、類似標準地及び指定基準地との価格検討を踏まえて、鑑定評価額を決定した。														
(8) 公示 価格 標準とした 価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 西宮 5-6		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 の標準価格 (円/㎡)		⑦内 訳 標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域 要因 街路 0.0 交通 +6.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 550,000 円/㎡		[103.8] 100		100 [100]		100 [123.0]		[100] 100		464,000					
(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 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 +5.0 交通 +1.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 512,000 円/㎡		[108.2] 100		100 [100]		100 [118.8]		[100] 100		466,000					
(10) 対象 基準地 の前年 標準 価格等 の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 変 動 状 況 価格 形成 要因 の		[一般的要因] 中東情勢の影響もあり建築コスト等が高騰している中、阪神間の 商業地価格は上昇が続いている。									
	前年標準価格 430,000 円/㎡						[地域要因] 店舗兼住宅等収益目的の土地取引が増加しており、地価は上昇し 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						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	標準地番号 公示価格						- 円/㎡									
②変動率		年間 +8.1 %		半年間 %												

(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152番9 「甲子園七番町19-14」				②地積 (㎡)	170	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		2 住居 (60, 200)						
	1:1.5	店舗兼共同住宅 RC3F1B	中低層の商業ビルが 建ち並ぶ野球場前の 商業地域	西34m市道	水道 ガス 下水	阪神甲子園 300m		(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 10 m、南 20 m、北 40 m			②標準的使用	中層店舗付共同住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形												
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路 34m市道	交通施設	阪神甲子園駅南方 300m	法令 規制	2 住居 (60, 200)						
	⑤地域要因の 将来予測	中低層の商業ビルが建ち並ぶ野球場前の商業地域で、今後も同様の繁華性を維持するものと予測する。駅近の立地条件から需要は堅調で、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		中層店舗付共同住宅地				(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		495,000 円/㎡									
		収益還元法	収益価格		391,000 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、西宮市及び隣接市内で商業ビルや店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域。需要者の中心は、小売、飲食、医院、サービス等の各種事業者の他、不動産事業者等である。全国的知名度の甲子園球場の来場者に加え、大型ショッピングセンターからの回遊客もあり、レジャー、日用双方の需要がある。好立地の商業地の供給は限定的で、割高な取引も見られ、地価は上昇傾向。規模、取引事情等も様々であるため、中心となる価格帯を見出すのは困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は収益物件も多く見られ、一定の収益性は認められるものの、土地価格や建築費に見合った賃料水準が形成されていないため、収益価格はやや低位に求められた。一方、信頼性のある取引事例より求められた比準価格には実証性と規範性が認められる。よって、比準価格を標準に、収益価格を関連付け、規準価格、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格を 規準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号	西宮 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 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化補正	街路	0.0	地域 要因	街路	0.0
	公示価格	475,000 円/㎡		[103.9] 100	[100] 100	[100] 101.6	[100] 100	486,000		交通	0.0		交通	-6.0
(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	環境	0.0	地域 要因	環境	+2.0
	前年指定基準地の価格	512,000 円/㎡		[108.2] 100	[100] 100	[100] 114.6	[100] 100	483,000		画地	0.0		行政	+6.0
(10) 対象基準地の前 年標準価格等 の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 455,000 円/㎡				③ 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的要因] 供給が少ない一方、収益用不動産や駅周辺の商業地への需要は依然として強く、商業地の地価は上昇が継続。								
	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] 好立地の商業地の供給は限定的で、レジャー、日用双方の需要があり、割高な取引も見られるなど、地価は上昇傾向。								
	②変動率					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	年間	+6.6 %	半年間	%										

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
西宮（県） 5－6 宅地-1

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		2,730,000,000 円			1㎡当たりの価格		1,500,000 円／㎡										
1 基本的事項																	
(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日		(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率		1,020,000 円／㎡								
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 12 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									
	台形 1.5:1	店舗兼事務所 SRC8F1B	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	西22m市道、三方路	水道 ガス 下水	阪急西宮北口 160m		(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 50.0 m、奥行 約 36.0 m、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立ち並び、繁華性の維持が予想される。高容積率で駅前商業好立地にあり、希少性も相俟って、地価水準は上昇に推移すると予測する。															
(3) 最有効使用の判定	高層店舗付事務所地					(4) 対象基準地の 個別的要因	三方路 +8.0 台形 0.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 1,550,000 円／㎡															
	収益還元法	収益価格 1,220,000 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、繁華性が良好で事業用地の需要は多く、西宮市の商業地の希少性も相俟って、地価は上昇している。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の商業地域で、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) 公示価格を標準とした価格	①代表標準地 標準地番号	西宮 5－4	②時点修正	[107.1] 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／㎡)	1,500,000	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
	公示価格	1,400,000 円／㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正		③標準化補正	100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)		⑦内訳	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		③変動状況要因の	[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、地価は上昇で推移している。							
	前年標準価格		1,350,000 円／㎡			[地域要因]				阪急西宮北口駅前の好立地に存し、商業ビルが立ち並び繁華性が維持され、事業用地の需要は多く、地価は上昇している。							
	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			[個別的要因]				個別的要因に変動はない。							
	標準地番号		西宮 5－4														
公示価格		1,400,000 円／㎡															
②変動率		年間	+11.1%	半年間	+7.1%												

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
西宮（県） 5－7 宅地-1

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	151,000,000 円	1㎡当たりの価格	554,000 円／㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	430,000 円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 12 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

(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												
	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 S 6 F 1 B		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 60 m、西 40 m、南 30 m、北 10 m			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 13.0 m、 奥行 約 22.0 m、 規模 280 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形																			
	④地域的特性		特記 特にない		街 28 m国道		交通 J R 西宮駅南 220m		法令 近商(100,300) 防火													
	事項		路		施設		規制															
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 580,000 円／㎡																		
		収益還元法		収益価格 416,000 円／㎡																		
		原価法		積算価格 / 円／㎡																		
		開発法		開発法による価格 / 円／㎡																		
(6) 市場の特性		同一需給圏は西宮市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。需要者は阪神間の法人やビル事業者が中心である。近隣地域はJ R 西宮駅前に存し利便性が高く、国道2号沿いに存し視認性が良好である。また、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樣に指摘するのは困難である。																				
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		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	① 代表標準地 標準地		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別 的要因 の比 較		⑥対象基準地 の規準価格 (円／㎡)		⑦内 訳	標準化補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	標準地番号 西宮 5－13		[103.6] 100		100 [100]		100 [100]		[100] 100		554,000											
(9) 指定 基準 地		① 指定基準地番号		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別 的要因 の比 較		⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)		⑦内 訳	標準化補正		街路 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	①-1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 512,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 西宮 5－13 公示価格 535,000 円／㎡ ②変動率 年間 +8.2 % 半年間 +3.6 %		③ 価格 形成 要因 の 変 動 状 況		[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強い上昇が続いている。															
					[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。															
					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。															

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							
	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) (90,500)					
	1:3	店舗兼共同住宅 R C 8		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 10 m、西 50 m、南 25 m、北 25 m				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 8.0 m、		奥行 約 23.0 m、		規模		190 m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		587,000 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因		ない									
	収益還元法		収益価格		347,000 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) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 西宮 5-1		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	公示価格 611,000 円/㎡		[104.1] 100		[100] 100		[100] 111.6		[100] 100		570,000			交通	0.0		交通	-3.0
(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	環境	0.0	地域要因	環境	+15.0
														画地	0.0		行政	0.0
														行政	0.0		その他	0.0
														その他	0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 西宮市の価格は、人気エリアを中心に上昇傾向にある。											
	前年標準価格 529,000 円/㎡																	
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地						[地域要因] 特筆すべき要因変化はない。											
	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	+7.8 %			半年間	%										

鑑定評価書（令和 8 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	103,000,000 円	1㎡当たりの価格	355,000 円／㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	255,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		西宮市宮前町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)
	1.5:1	店舗・事務所 R C 4		中規模の中低層店舗 が集まる路線商業地 域		北50m国道、西側道	水道 ガス 下水	阪神西宮 630m		
(2) 近隣 地域	①範囲	東 45 m、西 45 m、南 20 m、北 15 m				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 20.0 m、		奥行 約 15.0 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形	
	④地域的特性	特記	特にない		街	5 0 m国道	交通	阪神西宮駅南西 630m	法令	近商(100, 300) 準防
		事項			路		施設		規制	
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思料する。商業的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 355,000 円／㎡							
		収益還元法	収益価格 329,000 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、芦屋市内等の商業的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10,000万円前後である。								
(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) 公示 価格 を 規 準 と し た	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 西宮 5－9 公示価格 313,000 円／㎡	②時 点 修 正 [101.3] 100	③標準化 補正 100 [103.0]	④地域要 因の比 較 100 [90.0]	⑤個別的 要因の 比較 [103.0] 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 +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 +4.0 行政 -6.0 その他 0.0		
(9) 指定 基準 地 の 検 討	① 指定基準地番号 西宮（県） 5－7	②時 点 修 正 [108.2] 100	③標準化 補正 100 [100]	④地域要 因の比 較 100 [161.2]	⑤個別的 要因の 比較 [103.0] 100	⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡) 354,000	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 +55.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 512,000 円／㎡									
(10) 対象 基準 地 の 前 年 標準 価格 等 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 337,000 円／㎡			③ 変 動 状 況 変 動 形 成 要 因 の	[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 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 自動車通行量の多く、路面店舗が建ち並ぶ路線商業地域であり、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 +5.3 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かりゆし不動産鑑定
西宮（県） 5-10	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 竹之内 浩
鑑定評価額	986,000,000 円		1㎡当たりの価格	442,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	320,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		西宮市薬師町250番1外 「薬師町2-38」				②地積 (㎡)		2,231 ()		⑨法令上の規制等	
	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中専 (60,200) (その他)			
	台形 3:1	店舗 S2	中規模の店舗等が建ち並ぶ路線商業地域		東20m市道、三方路	水道 ガス 下水	阪急門戸厄神 850m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50m、西 30m、南 80m、北 100m			②標準的使用		沿道施設用地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 70.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 2,100 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	20m市道	交通施設	阪急門戸厄神駅南東 850m		法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測		路線商業地域として、今後も現状の繁华性を維持していくものと予測する。比較的交通量の多い幹線道路沿いにあり、繁华性は良好で、背後住宅地の選好性も高いため、地価は堅調に推移するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定		沿道施設用地					(4) 対象基準地の個別的要因		三方路 台形		+5.0 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		466,000 円/㎡							
		収益還元法	収益価格		298,000 円/㎡							
		原価法	積算価格		／ 円/㎡							
		開発法	開発法による価格		／ 円/㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は西宮市内の路線商業地域を中心として阪神間の路線商業地域全域にわたる。需要者は飲食店や小売業等全国にチェーン展開する法人が中心である。商業地の取引は比較的活発で、また背後の住宅地は選好性が高く、地価は堅調に推移している。事業用地の取引価格は個別的要因により様々であるため、需要の中心となる価格帯を指摘するのは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域はロードサイド型店舗等が多くみられる路線商業地域であるが、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないことから収益価格は低く試算された。一般的に収益価格は理想的要素を多く含み、路線店舗は容積消化率が低いことから収益価格は低位に求められる傾向にある。よって本件においては、複数の取引事例から求められた実証性に優れた比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、指定標準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	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対象基準地の標準価格 (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 5-13							交通	0.0		交通	+9.0
(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	環境	0.0	環境	+5.0	
	西宮 (県) 5-7							画地	0.0		行政	+6.0
	前年指定基準地の価格							行政	0.0		その他	0.0
	512,000 円/㎡							その他	0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格変動要因の形成状況		[一般的要因] 西宮市の商業地は、需要堅調な背後住宅地価格の影響等から底堅いものがあり、地価も全般的に上昇傾向にある。						
	前年標準価格 410,000 円/㎡					[地域要因] 繁华性は概ね良好で、背後地の下支え効果も認められるため、需要も高く、地価も上昇傾向で推移している。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 公示価格											
		②変動率	年間	+7.8%	半年間	%						

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☐ 継続 ☒ 新規				③価格形成要因の變動状況	[一般的要因]	物流関連施設を中心に土地需要が旺盛な状況が続いており、特に画地条件等の良い工業地の取引価格は上昇している。
	前年標準価格 円／㎡					[地域要因]	住宅地等に隣接する内陸型の工業地域で、地域要因に特段の変動は認められない。旺盛な工業地需要を反映し、地価は上昇傾向にある。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討						
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地						
	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	%	半年間	%		