②変動率 年間

+0.5 % 半年間

### 鑑定評価書(平成 28年地価調査)

別記	禄式	第6			垭	L	<u>Т</u> ТТ	山吉	- (	<del>-</del>	<b>以</b> 2	- 0.	<del>나</del> 기	шш	山司可丁	且)			F	尼崎	(県)		- 1	· □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □
		基準地番	号			提出的	ŧ	所	属分	·科会	名	業者	名 3	齋藤	不動産銀	鑑定事	<b>事務所</b>							
	J	尼崎(県)		-1		兵庫県	具	兵庫	軍第二	二分科	会	氏名	3	不動	産鑑定	士	齋用	藤 詰	誠					印
鑑定	評価	額						34	, 800	, 000	円	1 n	ng当た	<u>-</u> η σ.	価格							18	7,000	円/m <sup>*</sup>
1	基本总	的事項		·							·													
(1)	価格的	寺点	平	成 28	年 7月	1日	(	4)鑑5	定評	西日			平成	28年	F 7月	5日	(6) 路		成 28年			15	50, 000	
(2)	実地記	調査日	平月	式 28年	F 6月	27日	(	5) 価相	格の	種類		I	常価	i格			線価		泉価又は 倍率種類		2			倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地。	としての	の鑑定	≧評価																		
	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨														-						
(1) 基 準	_	f在及び地番s 「住居表示」等		尼崎市 「武庫	「武庫 三之荘												②地 (㎡		1	.86	)	9法	令上の規	見制等
地	③形	状	④敷地	の利用	の現法		5)周辺 犬況	1の土	地の	利用	の (6)持	妾面)	道路0	の状況	処	供給 理施 状況			交通施記 状況	設と	တ	( Z-	1 中 <sup>項</sup> (60, 20 準防 の他)	0)
		1:2	住宅 W 2			3	ー般住 /ショ 3 既成	ン等	も見	られ		im市i	道		水ガア	ス	阪急i 1.9km		 之荘			(~	V)[匝)	
(2)	①範		東	20 m.	西	30	m、 F	有	40	m,	北	40	m	②標	準的傾	吏用	低層信	主宅均	也					
近隣	3標	準的画地の	形状等	間口	約	10	). 0 n	n,	奥行	· 約	1	8.0	m,	規	模		18	30 <b>n</b>	n <sup>2</sup> 程度、	形	∮状 ∄		<u> </u>	
近隣地域	4地	!域的特性	特記	特に	ない					街	基準力	が 対道	北		交通		武庫		駅	汪	去令	1 5	中専(60, 準防	200)
	事項 ⑤地域要因の 地域要因に 将来予測 で地価は微									路					施設	701	1 1.0	IXIII		敖	見制			
		  域要因の   来予測								i現状で	がか推	推移が	予測	される	。人	気の証	犬庫に	と荘エリ	アに	位置	する	もバス圏	にあっ	
																		1 -	方位					0. (
		使用の判定											. 2		l象基基 l別的		)	/J   <u>JL</u>					0.0	
	鑑定評価の手法 の適用 収益還元				法	比準収益	価格					, 000	· 円/ · 円/	∕ m <sup>2</sup>										
			<i>/L/</i> <del>/</del>		積算					110,			∕ III ∕ m <sup>‡</sup>											
	原価法開発法						法に。	よる個	断格					 ∕ m²										
(6) 市	方場の	特性	市からの	の転入さ	者も有 。 地価	F在す hは微	る。月増傾回	己崎市 句で推	片にま	るいて	强好性	:の福	話い話	虚し	荘エリ	アに	あるか	3. 길	当地域は	ンバス	く圏に	位置)	心である しており 主宅は3	、競争
部	·検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	一って収む	監性は/	低く、	収益	価格に	は低位	こに写	5出す	れた。	収益	を性よ	:りも	快適性	を重	視する	5 住年	己地域で	゚゙゙ある	らこと	から、	も、バス . 規範性 ひとおり	の高い
(8) 公 規	見価	① □代表標標準地番号	<b>摩準地</b>	標準	<b>基地</b>	2時	· 点 · 正	-	票準化 補正	'L (	4 地域		5)個別 要因		⑥対象の規	東基準 見準価	i <b>ぬ</b> (	<b>孙</b>	票街	路通	0.	0 地	街路 交通	-3. 0.
示り	格	保午心田与	尼	崎	- 18	وا	, ш	1	###		較		比較		(F	円/m		为   7   1   1   1   1   1   1   1   1   1	L 浦 環	境	0.	安	環境	
公示価格を	· .	公示価格	.94, 000	円/	m²		00	_	100 01. 0		100	7 1	100			187, (	000	Ī	行	i地 政	+1. 0.	0	行政 その他	
(9)					1111	2時		-	票準1		) <b> 地域</b>		5個別		⑥対象			ŧ	その = 4f	)他 i路	0.	0 地	街路	0.
(9) 指 た 指 か た ま の 準 検 地 討 前年指定基準地の価格				崎 -	- 14		E	_	補正		を		要因此較	回の	の比	化準価 円/n	i格 「	<b>う</b> 内訳   12   12   12   12   12   12   12   1	<sup>集</sup> 比	通境	0. (	域要	交通環境	+5. ·
準制地言	<b>美</b> 寸	前年指定基			. 2		01.2	_	100	-,	100	[	100			187, (	200	Ī	E 画	i地 政	+3.		行政 その他	
		①-1対象基準	256,000 <b>生地の</b> 給	円/ <sub>計</sub>	m	l	00	LI	03.0		[ 134.8 - <b>般的</b> 要		100 早					167	<b>その</b>		0.0 新か		は人気の	ェリア
(10) 対 5	E 6	● 継続 前年標準価	新規	ļ	5, 000	円/r	n <sup>‡</sup>		③ 価		以口以多	ZΔI]	見をる	中心	に上向	待頃	向が見	16x	いる。 いる。一	方で	で依然	二極化	上が見受	けられ
(10) 名材準価格等が	票の 棒 大 大 大	①-2基準地7 点)である <sup>1</sup> □代表標準	易合の検			準地等	手と同	一地	価格形成要因の	動 [± 状 況	也域要因	፟]							は認めら 圏にあっ				を有し依 頃向。	然選好
の領前が	<b>手</b>	標準地番号 公示価格	各			F.	- ]∕mื		対の	[1	固別的要	要因]	個	別的	要因の	変動	は特に	こ認め	かられな	い。				

尼崎(県) **-**2 **宅地−1** 

		基準地番	<del>·号</del>		提出	先	所	属分科	会名	業	者名	野村	事務所	斤							
	)	己崎(県)		<b>-</b> 2	兵庫	重県	兵庫	第25	}科会	氏	名	不動	<b>声鑑</b>	定士	野	村国	世				印
鑑定	評価	額					11,	700,0	000 円	1	m³当	たりの	の価格							158, 000	円/㎡
1 ½	本基	的事項	1	'																	
(1) 信	<b>西格</b> 田	寺点	平	成 28年	7月 1	日	(4) 鑑5	[評価]	B						(6) 路		成 28年 <b>泉価又は</b>		-	125, 000	円/m <sup>²</sup>
(2) 写	<b>ミ地</b> 記	周査日					(5) 価格	各の種類	類		正常伯	西格			線価	此计	倍率種5		•		倍
(3) 銷	監定記	平価の条件	更地と	としての	鑑定評価	<b></b>															
2 1	監定記	評価額の決定	の理由の	)要旨																	
(1) 基準地		在及び地番 住居表示」等	等	尼崎市 「大庄西 <b>の利用の</b>	5町4-	10-			田の	⑥接面	<b>高</b> 首	o#:	:	7)供給	②地 (m	î)	(交通施	74 <u></u>	)	<b>⑨法令上の</b> 1 住	
	نار <u>ن</u>	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	<b>4</b> ) <b>5</b> , <b>7 1 1 1</b>	054ij/H03	15000	状況	2071.	.E07411	7007			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	5	少民品 処理施 没状況	接		)状況	, X C V		(60, 2 準 (その他)	访
		1:2.5	住宅 W2			る中に	莫住宅だ こ、共[ れる住 <sup>を</sup>	司住宅	t	北4m市	道		7	水道 ガス 下水	阪神 前 850m	尼崎	センター	ープー	ール	(60, 1	.60)
(2)	①範	.囲	東	40 m、₫	<b>5</b> 1	5 m,	南	15 m	、北		0 m	24	票準的	使用	戸建作	主宅地	地				
近隣	3標	準的画地の飛	形状等	間口:	約	5. 5	m,	奥行	約	13.	5 m.	、	見模		,	75 <b>r</b>	n <sup>1</sup> 程度、	形	状 長	:方形	
近隣地域	④ 拙	域的特性	特記	特記す	べき事	項はな	:11	街	基	準方位 m市道	北、		交通	阪	神尼崎	セン	タープ・	-   法	<b>5</b> 令	1住居(6	0, 160)
-74	_								7.	11111111111111111111111111111111111111	-				前駅 西方 8	50m				準防	J
			事項	 				路	1				施設					艿	見制		
	⑤地 将	域要因の 来予測	小規模信傾向にあ		同住宅	が見ら	れる住	宅地域	たで、手	現状の	まま打	推移す	トると	予測さ	れる。	需要	要は十全	:の状	沈には	はなく、地位	価は微減
(3) 最	有效	使用の判定	戸建住年	<b>芒地</b>										対象基		)	方位				0.0
(5)鑑	定評適用	価の手法	取引事件	例比較法	比	準価格	•			158, 00	00 F	]/mੈ	1	個別的	安囚						
0)	迎开.	l	収益還	元法	収	益価格				/	F	]/m²	1								
			原価法		積	算価格	•			/	F	]/mੈ									
			開発法		開	発法に	よる価	格		/	F	]/mੈ	:								
(6) 市	場の	特性	概ね第−	-次取得 5のの、	者である 需要は-	る。画 十全の	地規模	は小さ	< <i>ر</i> ، ر	小規模	戸建住	主宅な	よいし:	連棟式	住宅加	バその	り多くを	占め	ている	需要者に る。最寄駅 2,80	から比較
評	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	な経営な	バ可能と 見節性の	なる賃金	首住字	を建築	するこ	ことがほ	困難で	ある7	ため切	7 益環	元法の	適用を	と断る	念した。	周辺	の住事	ぶ小さく経済 三地域の事件 進した価格。	列を採用
(8)	一個	① ■代表標標準地番号	<b>準地</b> 尼	──標準b 崎 -		時 点修 正		[準化 計正		地域要 図の比 校	⑤個 要 比	因の	⑥対 の	象基準  規準値 (円/)	基地 西格 m <sup>*</sup> )	하   1	準 化 補 環	路通境	0. 0 0. 0 0. 0	域 交	<b>通</b> -3.(
		公示価格	i [_	99. 4		03.0		100 96. 6 ]		00 ]		159,	000			ī地 ī政 ì他	+3. 0 0. 0 0. 0	その			
(9) 指定基準地		① 指定基準	_	時 点修 正	_	葉準化 計正	_	域要 の比	⑤個 要 比	因の	0	象基準  比準値 (円/)	西格	⑦内訳	準 化 補 環	路 通 境		地域要及環境	<u>甬</u> 竟		
準 秩地 討		前年指定基	ま進地の(	価格	Г		] 1	100		100	Г	]				-		地		行	
			5-71	円/m	i   -	100	- I	]	[	]	1	00					17 その	i政 )他		その	e.
		①-1対象基準							[一般	的要因							り、尼崎	i市の		を市場は住宅	
(10)		■継続 前年標準価 <sup>2</sup>	──新規 按		000 円/	m²		3			l	ハてた	、横	はいを	出心(	_微±	胃ないし	微减	と値動	かきは小幅~	じめる。
対象基準地の前年標準価格等か	らの検討	①-2基準地点)である <sup>5</sup> ①代表標準	が共通地 場合の検	点(代表	長標準地		司一地	価格形成要因6変動状況	[地域	要因]	,	小規模	其住宅	が密集	するは	也域~	であり、	需要	は十分	との状況に	ない。
が新か		標準地番号公示価格	夂			- 円/m	ร์	因の	[個別	的要因	1] (	固別的	的要因	の変動	はない	١,					
				-0.6 <b>%</b>			%														

平成 28年 7月 6日 提出 尼崎(県) - 3 **宅地-1** 

		基準地番	·号		提出	先	所属分科	会名	業者	皆名	有限金	会社システ	ム鑑定	<u>.</u>					
	J	尼崎(県)	_	-3	兵庫	県	兵庫第2分	科会	氏	名	不動	産鑑定士	長	宗	巧				印
鑑定	2評価	i額					49, 900, 0	00 円	1	m³当†	こりの	価格					21	5, 000	円/㎡
1	基本	的事項																	
(1)	価格	<b>侍点</b>	平成	文 28年	7月 1日	∃ (4	1)鑑定評価1	3		平成	28年	F 7月 4日	(6) 路 線		<sup>2</sup> 成 28年 <b>線価又は</b> 信		1		円/㎡
(2)	実地記	調査日	平成	28年	6月 27日	(5	5) 価格の種類	領	]	正常個	插格		緑価	哈	・	-			倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地とし	しての	鑑定評価	i													
2	鑑定	評価額の決定	の理由の要	要旨															
(1) 基準地		f在及び地番st 「住居表示」			雪松町3┐ 丁3−3(		20番2外 2」						②地 (m	_	23	2 )	9法	令上の	現制等
地	3形	<b>/</b> 状	④敷地の	利用の		⑤周辺 状況	の土地の利	用の(	6接面	i道路(	の状況	兄 ⑦供約 処理が 設状が	<b>违</b>		は交通施設 D状況	きとの	(2	1中 (60, 20 準防 の他)	00)
		1:1.5	住宅 W2		3		模一般住宅 宅が混在す 域	C .	東5m市	i道		水道 ガス 下水	阪急 1.8k					V) (E)	
(2)	<b>①</b> 範	通	東 20	m、团	<b>5</b> 25	m、南	30 m	、北	2	5 m	2標	準的使用	低層	主宅	地				
近隣地	3標	<b>薬準的画地の</b>	形状等 【	間口 糸	約 12	2.0 m	າ、 奥行	約	18. (	0 m,	規	模	2:	20	㎡程度、	形状	長方刑	Š,	
地域	<b>④</b> 地	0域的特性	特記	特にな	(V)		街	基準市道	声方位 宣	北:	5 m		急塚口 西 1.8			法令	対象	基準地	と同じ
			事項				路	;				施設				規制			
		2域要因の 子来予測	当該地域にないが、「	は低層の	住宅地域 建売物件	えとして この画地	て成熟してお 也規模が小さ	らり、今 くなっ	後もってお	現状の	が状態	で推移し横ばい若	てゆく。	と思	われる。はみを予測で	」 也価はナ ナる。	(きな)	変動は認	ぷめられ
(3) 揖	是有效	サラス カラス カラス カラス カラス カラス カラス カラス カラス カラス カ	標準的使用	用と同	じ							(4) 対象	基準地(	ס	方位				+1.0
		価の手法	取引事例	比較法	比準	価格		2	15, 00	0 円	∕m <sup>*</sup>	個別的	的要因						
0	の適用	1	収益還元	法	収益	価格		1	47, 00	0 円	∕m <sup>*</sup>								
			原価法			価格			/		∕ m <sup>*</sup>								
(6) =	<b>⊢</b> #8	\ #± ##	開発法	亚), L			る価格	- J 7F	- = = = = = = = = = = = = = = = = = = =		∕ m <sup>*</sup>		517 A A	÷ 1.16.	L+.18.1. 3 ~		<b>*</b> **	**** = 14	-+T ~ N
(0) [	D 场 0.	)特性	その周辺に	に居住` が見ら;	する二次 れ、新築	、取得者 建売に	E地域の中で 音が多い。 最 は土地100 こいる。	と寄り駅	マから	ややほ	起いが	居住環境	が良好゛	であ	り、住宅は	也の需要	は底	堅い。近	任細分
i	<ul><li>検証</li></ul>	「格の調整 E及び鑑定 〔の決定の	近隣地域ルや劣るたる鑑定評価額	め収益	価格は相	対的に	ンて周辺には こ低い試算値 ごした。	は賃貸マ 6格とな	アンシ	ョンも よって	。見ら て、指	れ混在す 定基準地	る地域での価格の	であ との	るが、賃賃 検討を踏る	貸物件と まえて、	: して( 比準(	の立地条 価格をも	件がや っって、
(8)	8 / <del>T</del>	① □代表標	<b>摩準地</b>	標準地	_	<b>寺点</b>	③標準化	4地:		5個5		⑥対象基 の規準	準地 価格	7)	標錯		. 0 地	街路	
公示価	克 仙 集 格	標準地番号	尼崎	:		多正	補正	型 較	の比	要因此	因の 蛟	の焼牛		⑦ 内 訳	標 街路 準 交 近 補 環 <sup>均</sup>		_0 域要 _0 因	交通 環境	
公示価格を	1,1	<b>公示価格</b> 2	215, 000	円/m <sup>*</sup>	.   —	00.8]	[ 100 [ 100 ]		00	[ 101		215	5, 000		芷 <sub>画</sub> 歩 行政 その他	<b>女</b> 0.	. 0	行政 その他	
(9)			地番号		②時	<b></b> 点	③標準化	4)地均	或要	5個5	引的	⑥対象基	準地	<u></u>			. 0 地	街路	+1.
指定基準地	000		尼崎	- 1		多正	補正	因 <i>0</i> 較	の比	要因此	因の 蛟	の比準		⑦ 内 訳	標準化補 環境		.0 域要 .0 因	交通 環境	-
準地	<b>美</b>	前年指定基	ま進地の価	格	Γ 10	01.5]	100	1(	00	[ 101	0.1				四		. 0	行政	
				円/m²	.	100	[ 103.0]		8.4]	10		215	5, 000		行政 その他		. 0	その他	g 0. (
(10)		①-1対象基準	新規				3	[一般的	内要因	l] 年 せ	三初の とてお	株価の下海り、その最	客や来年 影響がス	手の 不動	消費税率引産需要に対	別上げ等 ら及んて	が消ぎいる。	費意欲を	減退さ
対象基準地の	<b>丰票集団各等い</b> らの検討	前年標準価・ ①-2基準地/ 点)である <sup>は</sup> ①代表標準	が共通地点 場合の検討	(代表			価 変	[地域弱	要因]			因に特別 みで推移			られないた	ぶ、一般	と的要に	因の影響	『で地価
前力	),	標準地番号 公示価本 ②変動率	各 年間	0 <b>%</b>	半年間	- 9∕m²	あ の %	[個別的	内要因	[] 個	1別的	要因の変質	動は特に	こ認	められない	١,			

別言	记様式	第6			鑑兌	E評値	古書	(곡	F成	28	年出	也征	訪	査)				尼山	平成 奇 (県)		7月 6日 - 4 · S	提出 <b>宅地-1</b>
		基準地番	号		提	出先	所原	属分科	会名	業者	皆名	御影	不動	産鑑定								
	J	尼崎(県)		<b>-</b> 4	兵	庫県	兵庫県	県第2	分科会	氏	名	不動	産鑑	定士	米!	虫 沒	享子					印
鑑足	定評価	<del></del> i額					107,	000,0	000 円	1	m³当7	たりσ.	)価格	<u>\$</u>						28	88,000 <b>F</b>	∄∕m²
1	基本	的事項																				
(1)	価格	诗点	피	平成 28年	7月	1日 (	(4) 鑑定	評価	日		平成	文 28年	F 7.	月 4日	(6) 路		成 28年		'.' T	2	30,000	
(2)	実地	調査日	平	成 28年	6月 2	7日 (	(5) 価格	の種類	類	j	正常值	晒格			路線価	路	線価又に 倍率種		平		f	咅
(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	の要旨																		
(1) 基準地		f在及び地番s 「住居表示」等		尼崎市武		性4丁目 -8-7		F							②地 (m		(	370	)	9法	令上の規	見制等
地	3#	<b>/状</b>	<b>④</b> 敷地	の利用の	)現況	⑤周证状況	辺の土地	也の利	用の	⑥接面	i道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況	接		¢交通施 )状況	設。	との	(7	1 低専 (60, 150 の他)	
		1:1.2	住宅 LS2				莫の一般 近ぶ住写			西6m市	i道			水道 ガス 下水	阪急i 820m	武庫	之荘				地区計画	可等
(2)	<b>①</b> 範		東	30 m、₫	<b>5</b>	30 m、	南	120 m	、北	4	0 m	②標	準的	的使用	低層信	主宅	地					
近隣地	3標	標準的画地の肝	形状等	間口:	約	17.5	m、	奥行	約	20.0	0 m.	規	模		35	50 I	㎡程度、		形状	長方用	į,	
地域	<b>4</b> #		特記	特筆す	でき事	事項はな	:11	街		準方位 市道	北、	. 6	交通	阪北	急武庫 西 820	之荘	E駅		法令	対象	を基準地と	上同じ
			事項					路	<b>\$</b>				施設		D 020				規制			
		地域要因の 好来予測	中規模ものと	- 戸建住宅 判断され	を中心る。武	いに、マ に東之荘	ンショ駅勢圏	ンもり の住宅	- 見られ 宅地需	る住宅 要は底	地域	である 、地位	5。 話は」	寺筆す。 上昇傾	べき要 句にあ	因は る。	見られ	ず、	今後も	3現状	 :維持で推	誰移する
	<u> </u>												(4)		L 144	_	方位					0.0
		が使用の判定	低層住											対象基 個別的	基準地の 要因	)	77 12					•••
	鑑定評 の適用	平価の手法 引		例比較法		準価格				288, 00				ш,,,,,	,,,,							
			収益還			益価格				155, 00												
			原価法開発法			算価格		+47				∕ m²										
(6) ī	市場の	 )特性	同一需	給圏は、 住環境か から、近		ラ内のみ	を中心ならず	とする	からの	転入も	の大口認め	られ、	二世	大取得	者層を	中心	とした.	底里	とい需要	見が認	ぬられる	5。総額
(7)	 試算化		土地単	価で90 ンション	万円台	/ 坪程 / 益物件	度であ	る。 れるね	が、 自	用目的	の取り	引が死	台どて	であり、	沂隣	及び	<b>活</b> 辺地	域カ	いら住境	環境が	類似した	規範性
Ī		E及び鑑定 質の決定の	の高い当該地	取引事例 域は収益 、比準価	を収集  性を中	€し得た ¤心とし	。一方 た価格	で、『	賃貸市 がなさ	場が未 れてお	成熟らず	である 、収益	った& を性』	り、信頭 とりもJ	傾性の 居住の	高い 快適	賃貸事 i性が重	例の視さ	O収集に されるだ	はやや こめ、	凩難でぁ	らった。
(8) 公示価格を	規 価準格	① □代表標標準地番号		■標準5 2.崎 -		)時 点 修 正		準化		の比	⑤個! 要[ 比!	因の		対象基準 の規準( (円/	集地 西格 ㎡)	71	準 化 補	野路 交通 環境	0.	0 因	街路 交通 環境	0. 0 +4. 0 +5. 0
を	t:	公示価格	323, 000	円/mi	_	100.6	-	00 3.0]		100 09. 2 ]	10	00 ]		289	, 000			国地 亍政 の他	0.	0	行政 その他	0.0
(9) 指定基準地	からの絵	① 指定基準	<b>地番号</b> 己崎(県	ţ) -		)時 点 修 正		準化	④ 地 因 較	の比	⑤個! 要l 比!	因の		対象基準 D比準位 (円/	西格	力内訳	準 化 補	財路 交通 環境	0.	0 地域要因		
地	討	前年指定基	基準地の 256,000			101. 2	·	00		100 7.0]	10	00 ]		289	, 000			画地 亍政 の他	0.	0	行政 その他	0. 0 0. 0
(10) 対:		①-1対象基準 ■継続 前年標準価準	新規	R.	000円/	∕ m¹		③ 価 変		的要因	玗	売崎市 環境に こある	あり	、口は洞 隣接市	成少傾向 5住宅5	可に	ある。 <sup>は</sup> の比較に	家口こよ	・武庫 る値頃	之荘	地区は良 地価は上	好な住 昇傾向
家基準地の英	年標準価格等が	①-2基準地点)である <sup>は</sup> 一代表標準標準地番号	場合の検			地等と同 -		格形成要因			<b>弓</b> て	は総 こいる	·額的 。	関点が	いら動き	きは					の大きな 地取引が	
前:	יס	公示価格	各 年間	+0. 7 <b>9</b> 6	半年問	円/㎡	_	ਹ ਹ	L1回別	的要因	וו נו	当別的		に変動	かは無い	١,						

平成 28年 7月 6日 提出 尼崎(県) - 5 **宅地-1** 

		基準地番	:号		提出	出先		所厚	<b>属分科</b>	会名	業	者名	関西	みな	と鑑定	朱式会	社						
	J	尼崎(県)		<b>-</b> 5	兵區	車県	È	全庫?	第2分	科会	氏	:名	不動	定鑑	定士	小块	塩	敦				F	]
鑑定	E評価	額						34,	600, 0	00 F	円 1	m³当	たりの	の価格	各					2	15,000	円/r	'n
1	基本的	的事項	Г	L.																			
(1)	価格田	寺点	N	<b>P成 28年</b>	三7月 1	. 日	(4) \$	濫定	評価日	3		平月	戈 284	年 7月	月 4日	(6) 路 線	_	平成 28年 <b>線価又は</b> 倍		1	70, 000	円/	mi
(2)	実地詞	調査日	平	成 28年	6月 30	) 目	(5)	価格	の種类	頁		正常	西格			備		倍率種別				···	
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地	としての	鑑定評	価																	
_	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨														Ī					
(1) 基準地	O	f在及び地番s 「住居表示」等		尼崎市阿丁南塚田	南塚口町 コ町 8 -				番39	外						②地 (m <sup>*</sup>		(	1	-	き 令上の	規制等	Ē
地	③形	状	④敷地	の利用の	)現況	⑤周 状況		土地	也の利力	用の	⑥接面	面道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況	_		な交通施設 の状況	との	(%	1中 (60, 2 準原 たの他)	(00)	
		2:1	住宅 W2			中小と共る住	同住	宅か	一般住	宅す	南6m市 東側道				水道 ガス 下水	阪急 <sup>5</sup> 800m	塚口	1			. • > 1 🖭 /		
(2)	①範	通	東	60 m. E	西 :	30 m.	南		30 m	、北	]	10 m	<b>2</b> 4	票準的	内使用	低層信	主宅	地					
近隣	3標	準的画地の服	杉状等	間口	約	18.0	m,	Ē	奥行	約	9.	0 m		見模		16	60	が程度、	形状	長方形	 杉		
近隣地域	4地	.域的特性	特記	特にな	:V)				街		5準方位 6 m市道		•	交通		急塚口 西 800a			法令	1	中専(60		
			事項						路					施設	ţ				規制				
	⑤ 地 将	2域要因の 子来予測		・ 宅を中心 上昇傾向								り、	当面に	は現状	犬のまま	推移し	して	いくものと	予測	する。	地価水	準は、	緩
(3)	是有效	使用の判定	低層住	宅地										(4)	対象基		)	方位 角地					1. 0
(5) 釗	監定評 D適用	<sup>፲</sup> 価の手法 		例比較法		準価格					215, 00	00 F	]/m²		個別的	安囚							
			収益還			益価格							] / m <sup>*</sup>	_									
			原価法開発法			算価格 発法に		7 /==1	<b>₩</b>				]/m² ]/m²										
(6) ਜ	市場の	)特性	同一需が上げる。地も見	給圏は、 ーザーが	阪急神 中心で る。市	戸本網 ある。 場の中	泉沿線 一音 中部	泉を呼びる	中心と 狭小な 帯は、	画地		北部の受けより	の住宅 られる 総額に	三地域 らが、 こばら	っつきが	あるカ	) ž	。需要者の 歩圏内にあ 対象不動産	の中心 らり、 をと同	は、 市辺で 程度で	内在住の は小規 、土地	の個人 関な分 3,5	工譲 ()
Ē	・検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	では、i 動産の	画地規模	が小さ .着目し	く、紹た実証	を済る E的な	う理性 よんしょう	生のあ 格であ	っる賃 っり、	貸住宅 居住の	の経	営が困 生を重	∃難な 氢視す	≀ため、 トる住宅	収益選	景元	目的の取引 法は適用し ては、説得 定した。	、なか	った。	比準価権	各は、	不
(8) 公元 元	現権と	① □代表標標準地番号		■標準地	也 34	時 点修 正		3標	準化 正	[	地域要 因の比 較	⑤個 要 比	因の	⑥\$ 0	対象基準 の規準値 (円/I	基地 西格( mi)	<b>⑦内訳</b>	標準化補 環境	<u> </u>	0.0 地域要 0.0 因	街道 交证 環 <sup>址</sup>	<b>通</b> -	4. ( 1. ( 2. (
格 i		<b>公示価格</b> 1	.90, 000	円/m		100. 5 100	_		00 3.0]	[	100 91. 3	l —	5. 0 ] 00		213,	000		正 <sub>画地</sub> 行政 その他	Ż (	3. 0 0. 0 0. 0	行i そのf		2. ( 0. (
(9) 指定基準地	לי ס	① 指定基準		- 崎		時 点修 正		3標補	準化 正	_	也域要 図の比 交	⑤個 要 比	因の		対象基準 の比準値 (円/I	基地 西格( m <sup>*</sup> )	<b>⑦内訳</b>	標準化補 環境	<u> </u>	0.0 地域要0.0 因		<u> </u>	0. ( 1. ( 6. (
準地	<b>美</b> 討	前年指定基		価格 円/m	.   -	101. 2 100	-	_	00 3.0]	[ 1	100 122. 2 ]		5. 0 ] <b>00</b>		216,	000		正 画均 行政 その他	Ż (	3. 0 0. 0 0. 0	行ii そのf	改 -:	2. ( 0. (
(10) 名材を指摘している。	<b>丰票集価各等い</b> らの検討	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価が 前・2基準地が 点)・2基準地が 一である標準 である標準 一で表標準の示価を ででいるである。	新規格 が共通地 場合の検 単地 各	見 214, 2点(代表		も等と「 - 円/r	- n <sup>*</sup>	地	③ 価格形成要因	[地垣	设的要因 或要因] 则的要因	ř t S	を幅が地域の、	ぶ大き 琴因に 地価	い。土 に特別な	地取引 変動に かな」	は認いと見	あり、全体 数は、近年 められない 傾向にある	sとし 三減少(	傾向に	ある。		

平成 28年 7月 6日 提出 尼崎(県) - 6 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	勝沼	不動産	鑑定									
	J	己崎(県)		-6	兵庫	丰県	兵庫	軍第2分	科会	氏	:名	不動	産鑑に	定士	勝	召和	子						印
鑑定	評価	額					38	8, 600, 0	000 P	9 1	m³当	たりσ	価格							249	9,000	円/	^m <sup>²</sup>
1	基本	的事項																					
(1)	価格明	寺点	平	成 28年	7月 1	日	(4)鑑:	定評価	日		平瓦	文 28年	F 7月	4日	(6)路		<sup>Z</sup> 成 28年 <b>線価又は</b>			19	5,000	円/倍	∕ m <sup>*</sup>
(2)	実地記	周査日	平月	成 28年	6月 29	日	(5) 価	格の種類	類		正常信	西格			線価	ьп	倍率種別					ПП	
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	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	· · · ·	在及び地番s 住居表示」等		尼崎市均	家口町 5	5丁目:	20番	1 4							②地 (mi		(	.55	)	9法	令上の	規制	等
地	③形	状	4敷地(	の利用の	)現況	⑤周; 状況	辺の土	地の利	用の	<b>⑥接</b> 酯	面道路	の状況	処	)供給 1理施 2状況	_		な交通施 の状況	設と(	の	(2)	1低 (60,1) の他)		
		1:2.5	住宅 LS2					般住宅成住宅		北4.5	m市道		オ	く道 ガス <sup>デ</sup> 水	阪急 <sup>5</sup> 900m	家口	I			('C'	/ノ[匹 <i>]</i>		
(2)	①範	囲	東	20 m. 🛭	<b>5</b> 5	0 m.	南	20 m	1、北	4	20 <b>m</b>	2標	準的	使用	戸建作	主宅	地						
近瓞	3標	準的画地の刑	/	間口:	約	8.0	m,	奥行	約	20.	0 m,	. 規	模		16	50	㎡程度、	形	状に	ほぼ長	方形		
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	い。			往		進方位 . 5 m			交通		急塚口 5 900			法	5令	1 但	氐専(60	, 150	))
			事項					路	}				施設					規	制				
	⑤地 将	!域要因の i来予測	当該地域 が比較的	域は中規 内良好な	模一般 地域で	住宅が あり、	建ち並地価力	をぶ住宅 と準はや	三地域や強	であり 含みで	、今征推移	发とも するも	ほぼりのと	現状の 予測す	まま推る。	羊移	するもの	)と予	測する	る。禾	便性	及び珍	環境
(3) 量	是有效	使用の判定	戸建住年	<b>芒地</b>											準地 <i>0</i>	)	方位						0.0
(5) 銷	監定評 ) 適用	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	ř			249, 00	00 円	l∕m <sup>®</sup>	1	固別的	安囚								
U	ノ心ハ	1	収益還	元法	収	益価格	ř			/	円	l∕m <sup>*</sup>											
			原価法		積	算価格	í			/	円	l∕m <sup>*</sup>											
			開発法		開	発法に	よる値	<b>西格</b>		/	円.	l∕m <sup>*</sup>											
(6) 市	「場の	特性	利便性及	及び環境	の優れ	た地域	を中心	いに堅訓	間な需	要が見	られる	る。土	:地は	中規模	の住事	官用	要者は、 は、市内 地で40 なってい	0 0	市の別 人気の 万円和	居住者 の高い 湿度、	音のほか い地域が 新築類	ゝ、「 ぶ多く 赴売信	市外 く、 主宅
	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	も狭く組合で	圣済合理 月目的で	的な賃 取引さ	貸住宅 れ、取	:の経営 :引価権	言が困難 各の水準	催であ 售を指	るため 標に価	収益達 格が複	<sup>景元法</sup> 夬定さ	の適	用を断 ことが	念した	こ。 句と	建住宅を 快適性を 認められ いると判	:重視 いるの	lする( )で、l	主宅地	収域では	らるた	ため、
(8) 公 表	見価	① □代表標標準地番号	準地	標準均	-   0	時点修正	-	票準化 補正	_	地域要 因の比	5個.	別的 因の		象基準 規準値	地	⑦ 内	:#	路 ·通	0. 0	地域	街路 交通		-1. 0 -2. 0
示さ	格	体干地面力	尼	崎 -	40		1	m 111		対	比			· (円/r	nů)   l	引訳	化 環	境	0. (	安	環境		2. 0 16. 0
公示価格を		<b>公示価格</b> 2	05, 000	円/m	.	100. 5 100	-	100	_	100 82. 3 ]		00 ]		248,	000		正画	i地 政 他	+1. ( 0. ( 0. (	)	行政その他		+1. 0 0. 0
(9) 培 +	1)	① 指定基準	地番号			時点	- :	票準化	_	地域要	5個.			象基準 比準個	地	⑦ 内	標街	i路	0. (	4 <del>=1</del> 2	街路		+2.0
指定基準地		尼	B崎 (県)	_		修正	1	浦正	乾	iの比 t	比	因の 較		/ (円/r	ทึ่)	为訳	補環	通 境	0. (	' 要	交通 環境	Ē	0. 0 -1. 0
华的言	· · ·	前年指定基	基準地の 56,000		. –	101. 2 <b>100</b>	- 1 -	100		100	I -	00 ]		249,	000		行	i地 政	+3. (	)	行政その他		0.0
		①-1対象基準			'	100	L 1	.00.0		01.0 J <b>8的要</b> 因	] []	主宅地		式庫之	荘・均		<b>その</b> 駅周辺で	根強		気が見			
(10)		継続	新規					3			·- 'i						神沿線等						
対象基準地の前	<b>ド票権団各等い</b>	前年標準価格 ①-2基準地が 点)である場 一代表標準標準地番号	が共通地 場合の検	点(代表			司一地	) 価格形成要因 変動状況	[地域	成要因] 引的要因		記崎市 あり、	地価	水準は		食含.	境が良好 みで推移				きの強い	・地垣	或で
, ניח	, -	公示価格		+1 2 <b>%</b>	半年問	円/m	์ 	の	니티기	лн J <i>交</i> С	וו ניב	-1/1/H )	火口(	一父男	10'AV	0							

②変動率 年間

0 % 半年間

### 鑑定評価書(平成 28年地価調査)

אם נינג	11111	<b>71</b> 0		<b>уш. Л</b>	- 11 11		`	1 12	<b>,</b> 20	' ' '	יון טי	ш µ/-) .				尼	崎(県	)	<b>-</b> 7	宅地-1	
		基準地番	:号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	株式	会社小	林エフ	ステイ	<b>١</b>					
	J	尼崎(県)		<b>-</b> 7	兵庫	車県	兵庫	第2	分科会	<b>氏</b>	名	不動	産鑑定	士	長名	大川紀	輔				印
鑑定	2評価	i額					12,	400,	000 <b>I</b>	円 1	m³当	たりの	D価格						]	125, 000	円/mឺ
1	基本	的事項																			
(1)	価格明	侍点	平	成 28年	- 7月 1	日 (	4)鑑5	と評価	日		平原	戈 28 <sup>全</sup>	年 7月	2日	(6) 路 線		: 28年 西 <b>又は</b> 僧	-		100, 000	円/m <sup>*</sup> 倍
(2)	実地詞	調査日	平月	成 28年	6月 30	日 (	(5) 価格	各の種	類		正常值	西格			価		本種別				16
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	としての	鑑定評	価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																	
(1) 基準		f在及び地番 「住居表示」		尼崎市日 「田能!	田能 5 丁 5 一 3 -		5番	13外							②地 (m)		99	)	9:	法令上の	規制等
地	3形	状	<b>④</b> 敷地(	の利用の	)現況	⑤周辺 状況	<u>1</u> の土:	地の利	川用の	⑥接面	面道路	の状況	処	供給理施	_	要なる近の状	を通施設 対況	との		1中 (60, 2 準原	200)
										北西5	士,共			状況					(-	その他) 高原	<del>r</del>
		1:2	住宅 W2			一般信ヨン、等が海域	店舗	、駐車	⋾場	10점3	加川垣		ガ	道ス水	J R新 1.1km					同力	克
(2)	(1)韜	5囲	東:	50 m, Ē	<b>西</b> 3	30 m, i	<b>——</b>	20 n	n、北	; ;	30 m	②模	票準的信	使用	戸建住	宅地					
	3標	標準的画地の	· 形状等	間口	約	7. 0 r	n,	奥行	約	14.	0 m.	. 規	視模			0 <b>m</b> ²	 程度、	形状	長力	 ·形	
近隣地域	<b>④</b> ₩		特記	特にな	://			往	<u>.</u> 1	基準方位 5 m市道			交通	JБ	猪名	寺駅		法令		1 中専(60	
以	<b></b>	3-20 F 3 F 3 F 3	事項						,	o milije	1		施設	北東	₹ 1.1k	cm		規制	1 1 1 1 1 1 1	準防 高度	Ē
	©#	地域要因の	まる。	因に格別	の亦動	1++2/	<b>业</b> 八	の問	椰子	つ担化な	· 丝七-	ナスォ	のレヨ	な別け	るが	1年1十:	烘ルギルハ~	で批致し	てし	\Z	
	将	来予測	地域女区	△(○167万)	♥ / 友助	1441	<b>、</b> ヨル	v∑[#],	<b>,</b> 15/L4+	<b>以が</b> 1八で	. 水土1寸	タると	) V) C ]	「便」り	~0° 1€	<u>т</u>   Щ ( љ.	典/より.	€1年1夕(	<i>&gt;</i> ( v	.എ∘	
(3) 最	是有效	 対使用の判定	戸建住写	字抽									(4) 坎	象基	準地の	方	位				0. (
		価の手法		」。 例比較法	- H	進価格				125, 0	00 压	l / m²		別的	. –						
	適用		収益還:			益価格				/		/ ] ∕ m <sup>†</sup>									
			原価法		積	算価格				/	円.	/ m²									
			開発法		開	発法に	よる価	格		/	F.	]/m²									
(6) 市	方場の	)特性	早仕去~	<b>であり</b>	~ わら	の考が	重亜の	<b>十</b> 半;	た上∀	トアレハス	. —£	ひ仕ぐ	:1	フトノミノ	コン	下站	駐 市 +	旦笙がて	167	及び周辺語 いる住宅が 中心価格	諸都市の 地域であ 帯は、土
		格の調整	対象基準	生地の 周	辺では	一般住	老のほ	か、1	賃貸っ	アンショ	ン等の	の収益	物件‡	散見	される	が、	総じて	1月日白	りでの	つ取引が	中心であ
部		E及び鑑定 Iの決定の	る。対象する意義	泉基準地 嵬は乏し <sub>焦価ぬか</sub>	の地積 いと判 煙淮に	及び間 断し、」 煙淮・	口・刿 収益還 畑・垰	行の日元法の日元法	関係等 の適用 准抽り	导から、 月を断念 ←の検索	採算り した。 わない	生の見 この キラ	L込める )ようた 郷完割	賃貸 よこと E価額	住宅の から、 を上記	建築に信頼	は困難で 度の高い なり決ち	と認めり ハ複数の セレた	られ、 り取引	収益価料事例か	格を試算 ら試算さ
(8)		① □代表標		標準は		、 )時 点		是基·	1 _	- <sup>()</sup> / () () () () () () () () () () () () ()	5個		⑥対算	象基準	地		おり込み	各 ()	. 0 ±	九 街泥	
公示価格を	見価	標準地番号				修正	-	龍正	-	因の比	要	因の	のサ	見準価	i格   [	与一花	交通	<b>重</b> 0	. 0 域	交交交	
価格し	= "		尼I	崎 -	17					較	比	較	(	円/n	n <sup>*</sup> )	補正	環境			豆 環境 行政	
を f	É	公示価格	45,000	円/m	.	100		03.0	,	100 112. 2		00 ]		125, 0	000	-	画地 行政	女 0	. 0	その作	
(9)				132 11		時 点	_	標準化		112:2 ] 也域要	5個		ি <del>ঠা</del> হ	象基準	E teth	捶	そのff 街路		. 0 . 0 均	也 街迢	路 +1.
指定な	)\			lofe.		修正		誰	_	因の比		因の		七準価		標準化補	交通交流		. 0 均		
指定基準 からの 検 前年指定		尼	崎 -	13				<b>‡</b>	詨	比	較	(	円/n		相	環境		. 0	り 環境		
地言	<b>†</b>	前年指定基	基準地の(	価格	[	100	]	100		100	[ 10	00 ]				"	画 <sup>均</sup> 行政		. 0	行』 そのf	
		2	211,000	円/m	ז <sup>^</sup>	100	[ 10	01.0	] [	167.5		00		125, 0			その作	也 0	. 0		
(10)		①-1対象基準 ■継続	新規	ļ		. 2		3	[—#	般的要因	国] ] 信	EUを 主宅地	・中心に 2価格に	海外は横ば	経済の いある	不確定	実性は語や上昇	高まって 早の状態	こいる まであ	らが、尼山 らる。	崎市内の
対象基準地の前	<b>ド票検討</b>	前年標準価 ①-2基準地 点)である □代表標準	が共通地 場合の検	点(代表			一地	価格形成要	[地±	或要因]								けられた している		近隣地均	域及び周
前が	手)	標準地番号公示価格				- 円/㎡		多因の	[個5	引的要因	国] {	固別的	要因の	変動	は特に	ない。					

平成 28年 7月 6日 提出 尼崎(県) -8 **宅地-1** 

		基準地番	:号		提出	出先	見	所属分科	会名	業	者名	澤田	不動產	産鑑定	士事務	所					
	J	尼崎(県)		-8	兵原	車県	兵	庫第2分	科会	В	氏名	不動	産鑑	定士	澤日	田良一	-				印
鑑5	と評価	額					1	1,600,0	000 円		1 ㎡当	たりの	つ価格	3					1	75, 000	円/㎡
1	基本	的事項																1			
(1)	価格	侍点	7	☑成 28年	7月 1	L 目	(4) 鑑	定評価日	B		平月	戊 28年	年 7月	月 4日	(6) 路		文 28年			140, 000	円/m <sup>²</sup>
(2)	実地記	調査日	平月	成 28年	6月 29	日	(5) 価	i格の種類	類		正常	価格			線価		価又は保				倍
(3)	继定司	 評価の条件	百州 /	としての	継完証	価										17	<b>音率種別</b>				
		評価額の決定			<u>ш</u> .сп	Щ															
(1) 基	I	f在及び地番s 「住居表示」		尼崎市金											②地 (㎡		66	)	9)	去令上の	規制等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の	)現況	⑤周道 状況	<u> 辺</u> の土	上地の利	用の	⑥接ī	面道路	がの状況		⑦供給 処理施 設状況	_	要な3 近の4	を通施設 犬況	との		1住 (60, 2 準原	(00)
		台形 1:1.5	住宅 S3			小規札パート住宅地	ト等カ	受住宅に	/	北6mī	市道			水道 ガス 下水	J R J 1. 1km					その他)	
(2)	①範	 5囲	東	20 m, Z	<b>5</b> :	30 <b>m</b> ,	南	20 m	、北		20 m	②樹	票準的	的使用	低層信	主宅地					
近隣地	3標	<b>撃</b> 準的画地の	形状等 形状等	間口:	約	7.0	m.	奥行	約	10.	.0 m	、規	見模		7	0 <b>m</b> ²	程度、	形状	ほぼ	長方形	
地域	<b>④</b> 地	域的特性	特記	特にな	:11			街		準方位 6 m f			交通		R 尼崎! 西 1.11			法令	1	住居(60	), 200)
			事項					路	<b>;</b>				施設		,			規制			
		2域要因の 子来予測	当該地場歩圏にる	- 域は小規 あるため	模一般 需要は	住宅、概ね堅	アパ・調で、	一ト等が、地価は	・混在で は横ばい	する住い傾向	E宅地域で推	域で、 移して	今後 [いく	とも現 ものと	状を維 予測す	i持す つる。	るものと	・予測す	<u>-</u> -る。	最寄り	沢から徒
(3) 1	是有效	使用の判定	低層住宅	宅地									(4)	対象基	準地σ	)	位 状				0. 0
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				175, 0	00 F	∃∕m <sup>*</sup>		個別的	要因	715	1/\				0.0
	の適用	3	収益還	元法	収	益価格				/	F	∃∕m²									
			原価法		積	算価格				/	F	∃∕m <sup>*</sup>									
			開発法			発法に				/		∃∕m <sup>*</sup>									
(6) т	市場の	)特性	っている		り駅か	らはや	や離れ	れている	らが、生	生活利	便性(	の高い	\地域	で、大	量の宅	:地供	給も見ら	っれず、	需給	関係はよ	中心とな 比較的安 別の中心
	・検証	i格の調整 E及び鑑定 頁の決定の	困難で	は賃貸ア あり、ま 指定基準	た経済	合理的	に戸る	建住宅の	)賃貸	事業が	「成り」	立つ地	地域で	はない	ため収	は益価	格は試算				
(8) 公元価	規権とした	① 二代表標標準地番号	<b>漢準地</b> 尼	■標準地	也 21	)時 点 修 正		標準化補正		地域要 図の比	要	別的 因の 較		対象基準 D規準値 (円/i	格	<b>一次</b> 標準化補	街路 交通 環境	<b>6</b> 0	.0 地 .0 罗 .0 医	1 街路 花 交流 環均	1 0.0
格しを力	١٦٠ (	公示価格	.63, 000	円/mi	Î [	100		100 101. 0 ]		2.0		00 ]		175,	000	Œ	画 <sup>地</sup> 行政 その他	<b>女</b> 0	. 0	行政 そのf	
(9) 指定基準地	b D	① 指定基準	<b>地番号</b> 己崎(県	) -		時 点修 正	_	標準化補正	④地: 因 較	の比	要	別的 因の 較		対象基準 D比準値 (円/I	<b>括格</b>   [	7 内訳 補	街路 交通 環境	<u>f</u> 0	.0 地 .0 罗 .0 医		<b>五</b> -4. (
準 村地 吉	<b>食</b> 討	前年指定基	<b>基準地の</b> .59,000	価格 円/m	.   -	99. 4		100		8.1		00 ]		174,	000	Ē	画 <sup>地</sup> 行政 その他	<b>t</b> 0		行 そのf	
(10) 対 <sup>4</sup> 象 #	年票らの	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	──新規 格	175, (	000 円/		a 111	③	[一般		(	の物価 ている	5上昇 )。	に伴う	消費マ	イン	ドの鈍化	となど、	緩慢	:な動き~	食料品等で推移し
対象基準地の前	楽集画各等か 検討	①-2基準地 点)である <sup>1</sup> 一代表標準標準地番号	易合の検			・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	<sub>л</sub> —ж	形 成 要 因	[地域		1	要は堅	経調で	らはや 、 地価  に変動	は概ね	横ば	るが、生い傾向に	上活利係 こある。	性生の	高い地址	或での需
, נים	·	公示価村 ②変動率	年間	0 <b>%</b>	半年間	円/mi	i %	<b>о</b>	山田刀川	<u>—</u> —		<u> </u>	J女凶 	nc 及 野	11 x 1 x V	0					

別記	己様式第6			鑑定部	平価書	(平成	, 28 <b>年</b>	地価	調査)			平 尼崎(!	· 成 28年 7月 6日 提出 県) — 9 <b>宅地-1</b>
	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	上事務	<b>所</b>		
	尼崎(県)		<b>-</b> 9	兵庫県	: 兵庫第	第2分科会	氏名	不動産	<b>産鑑定士</b>	小	杉正樹		印
鑑定	<b>定評価額</b>				17, 4	.00,000 F		iたりの個	<del></del> 西格				158,000 円/m²
1	基本的事項												
(1)	価格時点	Z	P成 28年	三 7月 1日	(4) 鑑定評	平価日	平	成 28年	7月 4日	(6) 路		28年 1月] <b>5又は倍率</b>	125,000 円/㎡
(2)	実地調査日	平	成 28年	6月 17日	(5) 価格の	り種類	正常	価格		線価		『又は信楽  率種別	倍
(3)	鑑定評価の条件	更地	としての	鑑定評価								1 12.55	
2	鑑定評価額の決定	の理由の	の要旨										
(1) 基	①所在及び地番並 「住居表示」等		尼崎市力	大庄川田町	28番1					②地 (m		110	⑨法令上の規制等
基準地	③形状			NHID E	一一一一	の利用の	──────	<b>~ 本</b> の	7/#4		, ,		1 中専
	371/16	4)叛地	の利用の		)周辺の土地の 記 記	刀利用の	⑥接面道路	砂扒洗	⑦供給 処理施 設状況	_	芸の状況	通施設との 況	(60, 200) 準防 (その他)
	1:2	住宅 W2		住業宅	宅、アパー 所等の混在 <sup>-</sup> 地域	ト、事する住	南8m市道		ガス	阪神 前 1.2kr		ンタープーハ	
(2)	①範囲	東	30 m、₫	西 50 m	m、南 4	40 m、北	15 <b>m</b>	2標3	準的使用	戸建作	住宅地		
近隣地	③標準的画地の刑	<b>杉状等</b>	間口:	約 7.	0 m、 奥	l行 約	15.0 m	、 規模	莫	1	10 <b>㎡程</b>	建度、 形状	大 長方形
地域	④地域的特性	特記	特にな	:11			準方位 北 m市道	交	を通 阪神ル前		テセンター	ープー 法令	対象基準地と同じ
		事項				路		施		1. 2km	ı	規制	钊
	⑤地域要因の 将来予測	住宅を速から	- 中心に事 地価は若	業所等も涯汗の下落か	昆在する住宅 が認められ、	地域とし暫くは弱	て概ね熟成含みで推移	しておりするもの	)、今後も りと予測す	 現状の る。	 のまま推	 Ĺ移するもの	ウと予測する。景気の減 のと予測する。
(3) 量	最有効使用の判定	戸建住	宅地						(4) 対象基	準地の	の   方位	Ĺ	+3. (
(5)銀	監定評価の手法	取引事	例比較法	<b>比準</b> 個	 <b></b>		158,000 P	¶∕m <sup>*</sup>	個別的	要因			
0	の適用	収益還	元法	収益価	<b>五格</b>		F	∄∕m²					
	ľ	原価法	:	積算価	<b>五格</b>		/ P	∄∕m²					

						-							
		開発法		開発法によ	る価格	/	円/mឺ						
(6)市場の	)特性	同一需給圏は 要者は尼崎市 価は弱含みて 中心となって	『推移し	ĭ及びその周 ⋮者が中心で ∵ている。土	辺の住宅地 、他所から 地は1,5	地域であるが っの転入はや 5 0 0 万円〜	、尼崎市の や少ない。 2,000	南西部、阪神本 居住環境や利便 万円程度、新築	に線光 便性に 発建売	â線に広がる信 は普通程度では 記住宅は3,(	注宅地域 あるが、 ) 0 0 万	が中心とた 景気の減遠 円台前半2	なる。 恵から地 が取引の
<ul><li>検訂</li></ul>	I格の調整 E及び鑑定 頁の決定の	近隣地域は戸心となるため 還元法は適用	「建住宅 )比準値 目できた	を中心とし 格の規範性 かった。よ	て賃貸ア/ は高い。ま って、比準	ペートも見ら た、対象基 単価格を採用	れる住宅地 準地は地積 し、鑑定評	域であるが、市 が小さく経済合 価額を上記のと	5場に 7理的 おり	だいては自己 な賃貸住宅の 決定した。	2居住用 2建設が	- 不動産の即 できない†	取引が中 ため収益
(8) 規準とした	① ■代表標標準地番号	<b>渠準地</b> □標 尼崎	<b>準地</b> - 26	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 街路 交通 環境	0.0	地 街路 域 交通 要 環境	<b>通</b> 0.0
をた	公示価格	59,000 円/	⁄ m <sup>‡</sup>	[ 99.4 ]	100 [ 103.0 ]	[ 100 ]	[ 103.0 ] 100	158, 000		正 画地 行政 その他	+3. 0 0. 0 0. 0	その他	
(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 環境 環境		地 域 要 因 環 環	<u>通</u> 竞
华 快地 討	前年指定基	基準地の価格 円/	⁄ m³	100	[ 100	[ 100	[]			止画地行政その他		行政その他	
(10) 対 年 ら	①-1対象基準 継続 前年標準価	新規	59, 000	円/m <sup>²</sup>	3	[一般的要因		の地価は若干の 減速により上昇					
対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-2基準地が点)である <sup>は</sup>	場合の検討	, 代表標: 集地	集地等と同−	価格形成要因(6	[地域要因]		因に特別な変動 干の下落傾向が			ぶ、景気	の減速に。	より、地
の等か	標準地番号公示価格		· – 奇	- 20 000 <b>円/㎡</b>	要 因 の	[個別的要因	]] 個別的	要因に変動はな	いい。				

-0.6% 半年間

-0.6 **%** 

②変動率 年間

平成 28年 7月 6日 提出 尼崎(県) - 10 **宅地-1** 

		基準地番	· <del>号</del>		提出先	÷	所属分科	会名	業者	名	桑名	事務原	听								_
	J	尼崎(県)	-	-10	兵庫県	Ĺ	兵庫第	2	氏	名	不動	産鑑	定士	桑名	玉樹					F	]
鑑定	評価	額					12, 300, 00	00 円	1 :	m³当7	たりの	)価格	i					15	2,000	円/r	'n
1	基本的	的事項												(0)							_
(1)	価格的	寺点	平原	戈 28年	7月 1日	(4)	)鑑定評価日	1		平成	文 28年	手 7月	4日	路		28年 1 <b>5又は倍</b>		12	20, 000	倍	'n
(2)	実地記	周査日	平成	28年 6	6月 30日	(5	)価格の種類	Ą	Ī	E常信	西格			線		率種別	•			ПП	
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	しての鎖	監定評価																
		評価額の決定												0.1.4							
(1) 基準地		在及び地番s 住居表示」等			園3丁目 -22-									②地科 (㎡)	<b>(</b>	81	)		令上の	規制等	į
地	③形	状	④敷地の	利用の		)周辺( t況	の土地の利用	用の ⑥	接面	道路	の状況	5	⑦供給 処理施 設状況		要な交 <b>近の状</b>	通施設 況	との		1住 (60, 2 準)	00)	
		1:2	住宅 W2					建	5m市	道		7	水道 ガス 下水	JR塚 1.1km	ĒП			_ (そ	の他)		
(2)	①範	i囲	東 10	m、西	40 r	n、南	30 m	、北	30	0 m	②模	票準的	使用	戸建住	宅地						_
	3標	準的画地の刑		間口 約	<b>5</b> 7.	0 m	、 奥行	約	12.0	) m.	規	模		80	m <sup>稍</sup>	建度、	形状	長方形	<i>;</i>		
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にない	( <sup>)</sup> °		街	基準 m市	方位 道	北	5	交通		R 塚口駅 1.1km	7		法令	1 (	主居 (60		
			事項				路					施設					規制				
		域要因の 来予測					宅地域で、 、低金利、											也価は、	総額的	内にサ	ラ
(3) 聶	是有效	使用の判定	戸建住宅	地									対象基	-	方位	Ĺ				C	0.0
		価の手法	取引事例	比較法	比準化	西格		15	52, 000	0 円	∕ m³		個別的	要因							
U.	)適用	1	収益還元	法	収益(	西格			/	円	∕ m³										
			原価法		積算化	西格			/	円	∕ m³										
			開発法		1		る価格		/		∕ m <sup>*</sup>										
(6) 市	「場の	特性	辺諸都市の	の居住者 給は均衡	骨が大半々 新している	を占め	び阪急神戸 ている。幹 要の中心の	線道路	背後の	の小規	見模-	般住	宅が建	ち並ぶ	住宅地	地域で、	最寄り	沢への打	妾近性/	はやや	劣
: :	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	的のための本件では	の賃貸月 収益還ラ	月共同住 <sup>会</sup> 元法の適月	宅は、 目を断	地域は、小 既存及び新 念した。従 定評価額を	規とも って、	見受り 市場	すられ 生をた	ιない 귳映し	、。ま	た戸建	住宅の	一棟貸	しの負	貸住?	包市場に	は希薄り	であり	,
(8) 公示価格を	見価	① □代表標標準地番号	<b>準地</b> ■ 尼崎	<b>標準地</b> - 2	修		③標準化 補正	④地均 因 <i>0</i> 較	或要 の比	5個! 要! 比!	因の		対象基準 対規準価 (円/r	格 内		街路 交通 環境	<u>i</u> (	). 0 地域要因	街 交 玩 環	<u>¥</u> +₄	0. 0 4. 0 3. 0
		<b>公示価格</b> 1	64, 000	円/㎡	[ 10	00 ]	[ 100 [ 101.0 ]	10 [ 107			00 ]		152,	000	正	画地 行政 その他	ζ	0. 0	行政その代		0. 0 0. 0
(9) ① 指定基準 指からら基準検 地討 前年指定			<b>地番号</b> 尼崎市	- 1	②時 修 3		③標準化 補正	④地域 因の 較		⑤個! 要! 比!	因の		対象基準 )比準値 (円/r	格 亿	標準化補正	街路 交通 環境	i (	). 0 地域要因	街 交 環 切	<u>新</u> +3	1. 0 3. 0 2. 0
地言	<b>寸</b>	<b>前年指定基</b> 2		格 円/㎡	[10	00 ]	[ 100 ]	10 [ 137			00 ]		152,	000	<b></b>	画地 行政 その他	ζ	0. 0	行政その代		0. 0 0. 0
(10) 台標準価格等が	<b>手票を</b> らの検討	①-1対象基準 継続 前年標準価値 ①-2基準地が 点)である場	□新規 格 が共通地点 場合の検討	151,00 <b>i (代表</b> :	00 円/m 標準地等		③ 価 変	[一般的			区調に	推移	する状	背景に、 況にあ した住 <sup>を</sup>	る。						
前が	<del>т</del> )\	標準地番号 公示価格 ②変動率		). 7 %	円.	- ∕ mੰ	因 の %	[個別的	要因	] [	固別的	要因	に変動	はない。							

平成 28年 7月 6日 提出 尼崎(県) - 11 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	株式:	会社名	<b>谷澤総合</b>	合鑑定	听神	戸支社					
	J	尼崎(県)		-11	兵庫	車県	兵庫	軍第25	科会	氏	;名	不動	産鑑	定士	金名	正位	進					印
鑑定	e評価	額					51	, 500, 0	000 F	] 1	m³当	たりの	)価格	í						244, 00	0 <b>F</b>	]/m²
1	基本	的事項																				
(1)	価格	诗点	<u>1</u>	☑成 28年	- 7月 1	. 日	(4)鑑:	定評価	B		平原	戊 28年	F 7月	4日	(6) 路		成 28年 <b>急価又は</b>		_	195, 00	00 P 倍	
(2)	実地記	調査日	平月	成 28年	6月 30	日	(5) 価	格の種類	類		正常(	価格			線価		倍率種別				15	1
(3)	鑑定詞	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	D要旨																		
(1) 基		「在及び地番」 「住居表示」		尼崎市南 「南塚口											②地 (㎡)		2	11	)	⑨法令上	の規	制等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の	)現況	⑤周: 状況	辺の土	地の利	用の	<b>⑥接</b> 酯	面道路	の状況		⑦供給			交通施記	<b>みと</b> の	D		中専 , 200	
						1///								処理施 設状況	接	近の	状況			<sup>1</sup> (その他	善防 )	
		1:1.2	住宅 W 2			に共	模一般 同住宅 住宅地	住宅の 等も見 域	中ら	北6m市	<b>方道</b>		7	水道 ガス 下水	阪急均 1km	ŘΠ				( C 97  E	,	
(2)	(1)贑	 5囲	東	20 m, Z	<b>5</b> 4	10 m,	南	20 m	、北	3	30 <b>m</b>	②標	標準的	使用	低層住	宅均	也					
		 『準的画地の』	***	間口		13. 0		奥行	-		0 m.		模	,,,,,,			 fl程度、	形:	状 長			
近隣地域	_	域的特性	特記	特にな				往	基	準方位	: 北		交通	阪倉	急塚口馬		. 11/21	1	令	1 中専(	(60, 2	200)
琙	4)1	沙线口划行门土							U	m市道	Ĺ		文进		₫ 1km				į	準	防	
			事項					路	f				施設	i 1 1 1				規	制			
		2域要因の 子来予測	中規模ついては	一般住宅 は、若干	の中に の上昇	共同住 傾向で	宅等 も	う見られ けるもの	iる住 )と予	宅地域 測する	であり	り、当	面は	現状を	維持し	て推	誰移する	もの。	と予測	則する。均	也価力	k準に
(3) 晶	l 是有效	使用の判定	低層住宅	宅地									(4)	対象基	準地の	j	<b></b>					0.0
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	<del></del>			244, 00	00 F			個別的	要因							
0	の適用	1	収益還	元法	収	益価格	ŕ			151, 00	00 F	]/m²										
			原価法		積	算価格	ř			/	P.	]∕m²										
			開発法		開	発法に	よる値	<b>西格</b>		/	F.	]∕m <sup>*</sup>										
(6) F	市場の	)特性	市域かり	らの転入 見られる	も見ら	れる。	住環境	きは概え	1良好	で、幹	線道記	路への	アク	セスに	も優れ	てま	3り、周∶	辺でに	は開タ	居住者のに 発業者によ が需要のロ	にる糸	田分化
1	• 検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	される	が. 元本	価値に	見合っ	た賃米	斗水 進カ	派形式	されて	いない	ハため	. I\∆	益価格	はやや	低化	た試算	される	t- 1	等の収益物 したがって 又益価格を	T. 41	∇益性
(8)		①		標準地		時点		票準化	T _	也域要	5個		1	象基準	土地				0. 0	地名	<b>計路</b>	-2.0
公共	現権として	標準地番号				修正		浦正	-	図の比		因の		規準値		村当日本	<b>美</b> 交	通	0.0	域要	を通	+6.0
価格は	<u>.</u> .		尼		37				東	交	比	較		(円/r	n') 🖥	尺   i	i 環E 画		0.0		環境 亍政	+14. 0 -1. 0
を <del>1</del>	11.	公示価格	284, 000	円/m	_   -	100. 9 <b>100</b>	-   -	100		100 17. 2 ]		00 ]		245,	000		ー 画 行 その	政	0.0	その	D他	0.0
(9)		① 指定基準	<b>基地番号</b>		2	時 点	34	票準化	4地	域要	⑤個	別的		象基準	地	, <u>†</u>					<b></b> 野路	0.0
指定	ر ب ب	J	己崎(県	) –	14	修 正	ł	補正		の比		因の	$\sigma$	)比準価	. [7	かり 付える	交		0.0	│安	を通	+1.0
指定基準地	D 食	,			11				較		比	較		(円/r	nî)	すった	輔環 E <sub>画</sub>		0. 0 +3. 0		環境 亍政	+4. 0 -2. 0
地言	Ħ	前年指定				101. 2	-   -	100		100		00 ]		944	000		行	_	0.0		力他	0.0
			256, 000	円/m	í	100	[ 1	03.0]	1	02.9]		00		244,			その	-	0.0	1	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	
(10)		①−1対象基  ■継続	準地の検 ──新規						[一般	的要因	t [[:  }	地価の れ、今	三極 後、	化が強 国際経	まって 済情勢	いる 等に	o 甲、国 こよる影	内景? 響を泡	気動に 注視で	句は一進- ける必要が	-退か がある	がみら る。
対名	ξò	前年標準価			000円/	∕ m <sup>‡</sup>		③ 価 変														
第 <sup>技</sup>	農検	①-2基準地点) である			長標準地	地等と同	司一地	格 動	[地域	要因]	仁	主環境取る地	は概	ね良好	で、幹	線追向で	道路への ご推移し	アク・	セスに	こも優れ、	需要	要は底
準備地	曲討	一代表標2		標準地	<u>b</u>			形成要			3	포ᄾᄯ	11Щ(Љ	-ы I V)	エガド	un (	- 1世7グ レ	~ v ·/	<b>v</b> ₀			
の質	<b>丰票集画各等からの検討</b>	標準地番号	HA7			— - — -		因の	[個別	的要因	<b>3</b> ] (	固別的	要因	に変動	はない	0						
		②変動率		+0.8%	半年間	円∕n	n %	1														
		<b>シ</b> 久 利 干	十中	0.070	十十月	u .	70															

平成 28年 7月 6日 提出 尼崎(県) - 12 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	j	听属分科	会名	業	者名	かり	ゆし不	動産鈍	監定						
	J	己崎(県)		<b>-</b> 12	兵庫	車県	兵	庫第2分	分科会	<b>B</b>	名	不動	産鑑気	宦士	竹之	内	浩				印
鑑定	評価	額					;	31, 600, 0	000 F	<b>-</b> 1	m³当	たりの	D価格						15	7,000	円/㎡
1	基本區	的事項																			
(1)	価格明	寺点	平	乙成 28年	三7月 1	日	(4) 銀	监定評価	H		平原	戈 28年	手 7月	4日	路		え 28年 <b>価又は</b> (		1	25, 000	円/m²
(2)	実地詞	周査日	平月	成 28年	6月 28	日	(5) 個	断格の種	類		正常(	西格			線						倍
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価												1			
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																	
(1) 基準地		f在及び地番s f住居表示」等		尼崎市1	食満 7 T 7 — 2 8			昏							②地 (㎡)			)1	9法	令上の	規制等
地	③形	状	④敷地	の利用の	)現況	⑤周: 状況		土地の利	用の	⑥接顶	面道路	の状況	処	)供給 1理施 2状況		要な3 近の4	を通施設 犬況	受との	(2	1中 (60, 2 準原 の他)	(00)
		1:1	住宅 W 2			かに	マン	投住宅の ション等 主宅地域	が	西6mī	市道		ナ	く道 ブス マ水	阪急園 1.3km	田				v / [匝 <i>]</i>	
(2)	①範	通	東	15 m、ī	西 2	25 m.	南	30 m	າ、北		50 <b>m</b>	②村	票準的	使用	低層住	宅地					
近隣地	3標	準的画地の形	形状等	間口	約	14. 0	m,	奥行	約	14.	0 m	、	模		200	) m²	程度、	形状	正方用	ý,	
地域	4地	!域的特性	特記	特にな	211			往		基準方位 方道	沈北、	6 m	交通	阪急 北西	急園田馬 西 1.3k	尺 m		法令	1	中専(60 準防	), 200) j
			事項	 				路	<b>š</b>				施設					規制	1		
		域要因の    来予測	中規模- 価は弱さ	一般住宅 含みであ	、マンり、地	ション 価水準	〜等が 単は依	見られる 然横這V	る住宅 い傾向	送地域で 日で推移	あり、 する	. 今後 ものと	とも野子測で	見状のする。	まま維	持す	るもの	と予測で	ける。丿	司辺住等	宅地の地
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層住宅	宅地									1 1 1		準地の	方	位				0.0
	監定評 2適用	福の手法	取引事	例比較法	比比	準価格	3			157, 0	00 F	]/m²	11	固別的	要因						
ľ	/ <u>J⊡</u> / 1.	,	収益還:	元法	収	益価格	3			/	F	]∕m³									
			原価法		積	算価格	<u> </u>			/	F	]/m²									
			開発法		開	発法に	よる	価格		/	F	]/mឺ									
(6) ਜ	場の	特性	内在住の	カ一次取 劣る為、	(得者層 同一需	である 給圏内	。旧 可の中	JR沿線 来からの では競争 向けに対	り熟成 争力に	した住	三宅地	或であ 需要も	oり、 弱含a	大きな みであ	変動要る。土	因等 地は	は見ら 2,0	れない。 00~:	最寄 2,5	り駅への	心は、市 の接近性 円程度、
B	検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	られるが収益還え	が、最寄 元法の適	駅まで 用は断	遠く、 念した	賃貸 こ。し	が建ち 需要も たがって 指定基 <sup>2</sup>	弱いた て、本	め、経 件にお	済合理	理的な は、it	経営法	が可能 を反映	となる し、信	賃貸 頼性	住宅の	建設が国多数の国	る。一部 困難と当 取引事	部共同信 判断され 列からス	主宅も見 れるため、 求められ
(8) 対対 (	見価性格	① □代表標標準地番号	<b>準地</b> 尼	■標準: 	地 ②	時 点修 正		標準化補正	[	地域要 因の比 較	⑤個 要 比	因の	<b>の</b>	象基準 規準価 (円/r	格   グ	化補	交 環	通 (	.0 地域要因	街蹈 交证 環境	■ -1.(
		<b>公示価格</b> 1	67, 000	円/m	_   _	100	- I_	100 101. 0	[ 1	100		00 ]		158,	000	正	画 <sup>5</sup> 行i そのf	攻 (	. 0	行』 そのf	
(9) 指定基	,	① 指定基準	<b>地番号</b> 尼	崎 -		)時 点 修 正		標準化 補正		地域要 図の比	⑤個 要 比	因の	0	象基準 比準値 (円/r	14   7	標準化補	街i 交i 環 <sup>1</sup>	通 (	.0 地域要因	街蹈 交证 環境	¥3.0
		基準地の 211,000	価格 円 <i>/</i> m	์ [_	100 100	_] [	100	[ ]	100		00 ]		157,		正	画: 行: その(	政 (	. 0	行I そのf		
(10) 対 <sup>在</sup>	ΕĠ	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格	新規	Į	000 円/	⁄ m <sup>‡</sup>		③ 価 変		设的要因	3]	工業者 人口洞	防市とし	して発 少子高	展した齢化に	が構造	造的変化 めがかれ	化の影響 からない	<sup>響から作</sup> 、。	亨滞傾[	句にあり、
(10) 全株が何本等が	景の検討	①-2基準地点)であるは ①代表標準	易合の検			も等と 同	司一均	価格形成要因 変動状況	[地垣	越要因]								宅地域~ 、地価/			他として こある。
前力	Ň	標準地番号 公示価格			N/ <del>1</del>	円/n		_ _	[個別	削的要因	<b>5</b> ] ∫	固別的	要因の	の変動	はない	0					
		②変動率	年間	0 <b>%</b>	半年間	]	%	)													

尼崎(県) **-** 13 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	所.	属分科	会名	業者	者名	野村	事務所	Ť									
	J	尼崎(県)		<b>-</b> 13	兵區	丰県	兵庫	第2分	分科会	氏	名	不動	産鑑定	定士	野村	寸国 <sup>+</sup>	世					印	
鑑定	評価	額					46	, 400, 0	000 F.	] 1	m <sup>*</sup> 当	こりの	価格							211	, 000	円/mi	î
1 ½	基本的	的事項																					
(1) 信	断格品	寺点	平	成 28年	5 7月 1	日	(4)鑑5	E評価 I	B						(6)路		成 28年 <b>泉価又は</b>			17	0,000	円/m	ń
(2) 될	<b>ミ地</b> 記	間査日					(5) 価村	各の種類	類		正常個	格			線価		ド 画 文 は 倍率種別					倍	
(3) 銀	監定言	呼価の条件	更地と	しての	鑑定評	価																	
2 1	監定	平価額の決定	の理由の	要旨																			
基準地	1	在及び地番5 住居表示」	等	己崎市原		_				011-					②地 (㎡	)	(	20	)	9法⁴	令上の 1 中	規制等	
	3形	·状	④敷地の	)利用()	)現况	状況	型の土:	地の利	用の	⑥接面 		の状況	久	D供給 心理施 设状況			交通施記 状況	<b>役と</b> 0	0	(その	(60, 2 準度 の他)	00)	
		1:1	住宅 W2			中規札 い区画 宅地場	画整然	住宅が とした	多住	東6.5m	m市道		ナ	k道 ガス 下水	阪急 850m	園田							
(2)	①範	囲	東 2	0 m, Z	<b>5</b> 2	20 m,	南	20 m	、北	5	50 <b>m</b>	2標	準的	使用	低層信	主宅均	也						
	③標	準的画地の肝	形状等	間口:	約	14. 5	m.	奥行	約	15.	0 m,	摄	 模		22	20 n	パ程度、	形	状 ほ	ぼ正	方形		
)				特にな					基	準方位	: 北、			际	急園田			1	1		専(60	, 200)	
域	4) II.	域的特性	特記					街	1 6	. 5 m	市道		交通	北	方 850	n		法	令		準防		
			事項					路	}				施設	i ! !				規	!制				
	⑤地 将	域要因の 来予測	当該地域で推移す	は一般 るもの	住宅地: と予測	域とし する。	て成熟	してま	<b>3り、</b> ∥	今後も	現在の	住環	境を	維持す	るもの	)と君	きえる。	地価	につい	いては	、横に	ばい傾向	ij
(3) 最	有効	使用の判定	低層住宅	地											<b>準地σ</b>	) <sup>7</sup>	方位					+1.	0
(5)鑑	定評適用	価の手法	取引事例	削比較法	比	準価格	,			211,00	00 円	∕ m <sup>‡</sup>	1	固別的	安因								
0)	迪片		収益還元	法	収	益価格	,			149, 00	00 円	∕ m <sup>‡</sup>											
			原価法		積	算価格				/	円	∕mื											
			開発法		開	発法に	よる価	格		/	円	∕m <sup>†</sup>											
(6) 市	場の	特性	同一需給 層を中心 る。対象 新築戸建	とする 基準地	。当該 と同程	地域は 度の物	阪急沿 件で、	線にあ 土地総	りって、 必額は	、区画 4 、 5	整然と 00~	: した - 5 .	住環境	境にあ	るが需	・要に	ドその周 は十全で 助産業者	なく	、地佰	fiは横	ばい他	傾向にあ	5
· 評	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	比準価格 もみられ 収益価格	る地域	である	が土地	価格に	見合う	<b>賃料</b>	水準に	はなく	、比	準価権	格に比	し規鎖	性に	は劣る。	従っ`	て、爿	こつい 公準価	ては [格を ]	賃貸物件 直視し、	Þ
(8)	一個	① ■代表標標準地番号	<b>漂準地</b> 尼崎	<b>標準</b> 均		時 点修 正		標準化 排正		地域要 図の比 校	⑤個》 要I 比草	因の	の	象基準 規準値 (円/I	基地 価格 mů)	力力訳	票 街 交 環	通	0. 0 0. 0 0. 0	域要	街路 交通 環境	<u>f</u> 0.	. 0
格 しを た		公示価格	211,000	円/m	.   -	100		100 01. 0 ]		100	[ 101			211,	000	Ī	E 画 行 その	政	+1. 0 0. 0 0. 0		行政その他		. 0
(9) 指定基準地		① 指定基準	地番号	_	_	時 点修 正	-	標準化 捕正	_	の比	⑤個》 要I 比朝	因の	の	象基準 比準値 (円/I	≛地 価格 ㎡)	カラカ を 対対 が 対対 対	票 街 交 環	通		地域要因	街路 交通 環境	<u>A</u>	
準 筷地 討		前年指定基	基準地の個	5格 円/m	ľ	100	] [	100]	[	100	[	]				1	E 画 行 その				行政その代		
(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 ● 継続 前年標準価 ①-2基準地が 点)である <sup>1</sup>	■新規 格 が共通地』 場合の検	211, 点 (代表 対			司一地	<ul><li>③ 価格形成</li></ul>		要因]	V	いては	、横闪	ばいを	・中心に	二微垟	)、尼崎 曽ないし 宗要は十	微減	と値重	かきは	小幅で		
地格の前か		■代表標準 標準地番号 公示価本	各		11, 000	円/m	1 1 0 %	成要因の	[個別	的要因	]] 值	別的	要因(	の変動	はない	٥,							
		②変動率	年間	U <b>%</b> 0	半年間	J	U <b>%</b> 0																

平成 28年 7月 6日 提出 尼崎(県) - 14 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	Ē	所属分科	会名	業	者名	長谷	川不!	動産鑑定	定事務所	近				
	J	尼崎(県)		<b>-</b> 14	兵	車県	兵庫	車県第2	分科会	会氏	名	不動	産鑑	定士	長名	川一頭	嘉			印
鑑定	評価	額					5	52, 100, 0	000 P	9 1	m³当	たりの	つ価格	<b></b>					259, 000	円/㎡
1	基本的	的事項		_																
(1)	価格田	寺点	平	成 28年	5 7月 1	lβ	(4) 鑑	定評価	<b>B</b>		平月	成 28 <sup>生</sup>	手 7丿	月 4日	松		28年 <b>5又は保</b>		205, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	調査日	平原	戈 28年	6月 29	日	(5) 佃	格の種類	頃		正常	価格			備	倍	率種別			
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	しての	鑑定評	価														
· ·		評価額の決定																	T	
(1) 基準地		f在及び地番s 「住居表示」等		尼崎市南 「南武」				. 06番							②地和 (㎡)		20	1 )	⑨法令上の	)規制等
地	③形	状	④敷地(	の利用 <i>の</i>	)現況	⑤周: 状況	辺の∃	上地の利	用の	⑥接顶	面道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況		要な交 近の状	通施設 況	との	1位 (60, (その他)	
		1:1.2	住宅 W 2			中規 ち並、 宅地	ぶ整約	没住宅が 然とした	建住	南6mī	市道			水道 ガス 下水	阪急武 800m	戊庫之家	生		(-C V)[匝)	
(2)	<b>①</b> 範	通	東	5 m, 2	<b>西</b>	15 m,	南	60 m	、北		80 m	②模	票準的	り使用	低層住	宅地				
近隣	3標	<b>準的画地の</b> 那	/ / / / / / / / / / / / / / / / / / /	間口	約	13.0	m,	奥行	約	16.	0 m	、規	模		208	∃ m <sup>*</sup> 科	建度、	形状	長方形	
近隣地域	<b>④</b> 地	域的特性	特記	特にな	:11			往	基 m	海方位 市道	江北	6	交通		急武庫2 西 800m			法令	1 低専(6	0, 150)
			事項	1 1 1 1 1 1 1				路	f				施設	ţ				規制		
	⑤地 将	2域要因の 子来予測	当該地域	は一般	住宅地	域とし	て熟	成してお	39、	今後も	良好	な住宅	地域	として	推移し	ていく	きものと	と思われ	る。	
(3)	是有效	使用の判定	低層住宅	三地										対象基		方位	Ĺ			+3.0
(5) 銀	監定評 D適用	価の手法	取引事件	列比較法	比	,準価格	í			259, 0	00 <b>P</b>	∃∕m³		個別的	要因					
0.	ノルシハ、	,	収益還え	元法	収	益価格	ř			143, 0	00 F	∃∕m <sup>*</sup>								
			原価法		積	算価格	i			/	P	∃∕m²								
			開発法			発法に						∃∕m <sup>*</sup>								
(6) 市	「場の	)特性	の第二巻	マ取得者 コな回復	層であ 基調が	る。比続いて	較的いる	住環境か こと等か	ゞ良好 ゝら増	な地域  加して	に属 おり、	し、規 、地価	模の iは上	)大きい :昇傾向	画地が	細分化	こされる	5傾向に	辺に居住す ある。需要 しては、規	は、景気
· 部	· 検証 平価額	i格の調整 E及び鑑定 fの決定の	中規模 格を関連 鑑定評価	巨づけて	、鑑定	評価額	を上	記の通り	主宅地 )決定	域にあした。	って、	、取引 当該基	は自	用が中    は指定	心であ 基準地	る。よであり	こって、	比準価 長標準地	格を重視しとの検討を	、収益価 踏まえ、
(8)	曲	① ■代表標	<b>進</b> 地	標準均	<b>#</b> b ②	)時 点	(3)	標準化	(A) t	地域要	(5)個	別的	ெ	対象基準	£ +₄h	堙	街路	<b>各</b> 0.	0 地 街	路 0.0
公示価格を した	見価	標準地番号	י טיידי		ے ا	修正	-	補正	_	因の比		因の	0	の規準値	があった。	標準化補正	交通		tat .	
価と格し			尼山	· 6	12				<b>‡</b>	賋	比	.較		(円/r	ni) 影	補正	環境 画地		_	
をた	5	<b>公示価格</b> 2	58, 000	円/m		100. 4	_	100 103.0]	_	100		3.0] 00		259,	000		行政	女 0.	0 その	
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3	標準化	<b>④</b> 地	地域要	5個	別的		付象基準		標	街路		地 街	路
指定基準地	)			-		修正		補正	区 較	の比		因の 較		の比準価 (円/r	*''   <u>'</u>	では、一下では、一下では、一下では、一下では、一下では、一下では、一下では、一下	交通 環境		域 交要 環	
準形地言	美 寸	前年指定基	基準地の個	西格	[		]	100		100	[	]				正	画地 行政		行っその	
				円/m	า้	100	]	]	[			00					その他	<u>b</u>		
(10)		①−1対象基準	隼地の検 □ 新規	討					[一般	8的要因	<b>∃</b> ] ;	景気は が続い	t、こ いてり	のとこ る。県	ろ一部 内も同	に弱さ 様な個	も見ら	られるが らる。	、緩やかな	回復基調
対名	ΕĠ	前年標準価		256,	000円/	∕m <sup>*</sup>		③ 価 変												
               	景検	①-2基準地点)である <sup>は</sup>			長標準均	地等と同	司一地	格動形状	[地垣	丈要因]	-	景気はで 星	、 (   客事	そやかな わら往	回復基	調が緩にあり	たいてまり、 抽点	3り、選 所は上昇	好性の高い 傾向にある	阪急沿線
対象基準地の前	計計	代表標準	_	標準地	b			格 形成要				· 、 AX	~ HJ /©//	(M -) NE	. / LUIT ]	, = 0, 7	, ~un		シールーのつ	o .
前が	<del>,</del>	標準地番号 公示価格	<u>\$</u>	尼崎 2	58, 000		· 12 กำ	因の	[個別	的要因	<b>5</b> ] 1	個別的	要因	に変動	はない	0				
				-1. 2 <b>%</b>	半年間		. 4 %													

別記	様式	第 6		Í	濫定	評価	書	(平月	戈 28	年	地位	西調	査)			尼	平成 崎 (県)		7月 6日 - 15	· 提出 <b>宅地−1</b>
		基準地番	:号		提出	出先	所属统	分科会名	3 業	者名	中山	不動産	鑑定							
	J	尼崎(県)		<b>-</b> 15	兵庫	丰県	兵庫第	52分科会	à B	. 名	不動	産鑑定	定士	中山作	建一					印
鑑定	評価	額					27, 90	00,000	円 1	1 ㎡当	たりの	の価格						16	6,000	円/mឺ
1 ;	基本原	的事項	I																	
(1) {	西格田	寺点	4	成 28年	7月 1	日 (4	) 鑑定評	価日		平月	戊 28年	年 7月	4日			28年 i <b>又は</b> 倍		1;	30, 000	円 <i>/</i> ㎡ 倍
(2) §	実地記	凋査日	平月	式 28年 (	5月 29	日 (5	。 () 価格σ	種類		正常	価格			線量価		×種別				10
(3)	監定言	評価の条件	更地。	としての針	監定評	価														
2	濫定	評価額の決定	の理由の	D要旨																
(1) 基		i在及び地番s 住居表示」		尼崎市三 「三反田	-		-	\$30						②地積 (m <sup>*</sup> )	i (	168	8	9法	令上の規	見制等
準地								S THE O	@##-	— \ <del>¥</del> ⊓£	ייוויסי	·n (=	- Λττ <b>Υ</b> Υ			×₹ ±⊬ =n.	,		1 住居	라.
	③形	<b></b>	4) 敷地	の利用の	<b>児</b> 况	状況	の土地の	ク利用の	りし接口	<b>田</b> 担 邱	が状況	-	D供給 D理施	0	な父.		(20)		(60, 20 準防	0)
												彭	设状況					(そ	の他)	
		1:1.2	住宅 W 2				一般住写 住宅地址		北6mī	市道		<b>オ</b>	ヾ道 ブス	JR立 1km	花					
												T	下水							
(2)	①範	i囲	東	60 m、西	4	l 0 m、南	ī 1	5 m、 i	Ľ	25 <b>m</b>	<b>2</b> ‡	票準的 <sup>·</sup>	使用	戸建住写	宅地					
近隣	3標	準的画地の	形状等	間口糸	5	12.0 m	ı、 奥	行 約	14.	0 m	、	見模		170	m <sup></sup> 程	度、	形状	長方形	;	
地域	4地	!域的特性	特記	特にな	<i>γ</i> )				基準方位 市道	<b>立北</b>	6 m	交通		R 立花駅 1km			法令	1 (	主居(60, 準防	200)
			事項	 				路				施設	米	IKIII			規制		765	
-	(5)#	!域要因の	由小粗林	- 莫一般住 <sup>2</sup>	とがタ	い住宅が	加献レー	で成熟	   ており	) 会:	後ま后	様のも	豊倍な	·維持1 7	こいく	ものと	・予測す	<u></u>		
		来予測	最寄駅	こやや遠い	いが、	価格水準	が低く	一定需要	要もあり	、地	価は棚	れる横り	ずい個	向で推利	多する	ものと	判断す	る。		
(3) 最	有效	使用の判定	戸建住写	 宅地								(4) \$	対象基	準地の	方位	Ĭ.				0.0
		価の手法	取引事	 例比較法	比	準価格			166, 0	00 P	∃∕m <sup>°</sup>	1	固別的	要因						
σ	適用	]	収益還	元法	収	益価格			/	Р	∃∕m²									
			原価法		積	算価格			/	P	∃∕m²									
			開発法			発法によ					∃∕m <sup>*</sup>									
(6) 市	i場の	)特性	面へ通動	給圏はJⅠ 動する一役 氐く需要に ひ中古住?	欠取得 は弱い。	者層が中 。しかし	□心であ レ販売総	る。近  額の割	隣地域は 安感から	最寄	駅から 取得者	っややi i層に。	遠いエ よる底	リアに原堅い需要	斤在し 要が見	、阪神 られ、	申間住宅 地価は	地域の 概ねれ	つ中では	類や今
		i格の調整 及び鑑定	集•選‡	或は中小規 尺した。-	-方	収益価格	<ul><li>は. 周</li></ul>	辺では1	賃貸物件	上す、見	受けら	れる	が. 標	進地の副	可地規	樟が/	<b>\</b> さく.	賃貸信	宇宅を想	定する
評	価額 由	の決定の	ニレけ組	経済合理的 全的に勘算	勺でた	いと判案	11. 滴	田を断る	会した	従っ	て木個	とでけ	市場	性に傷2	くトド淮	価格を	≥標準に	、現	下の不動	産市場
(8)	ובו	① □代表標		標準地	2	時 点	3標準	化 ④	地域要	5個	別的	<b>⑥対</b>	象基準 規準値	<b>連地</b> (7)	Ι.	街路		地	街路	
公示価格を した	植格	標準地番号		_		修正	補正		因の比 較		因の .較		残争11 (円/1	内	標準化補正	交通 環境		地域要因	交通 環境	
格もた		公示価格			Г	1	100	,	100	Г	1				芷	画地	<u>b</u>	-	行政	
		ムバ画伯		円/mឺ	-	100	[	<u>_</u> ] [		] 1	00					行政その他			その他	
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3標準		地域要	_	別的		象基準 比準値	<b>基地</b> (7)	標準	街路		0 地	街路	
担定する			尼	崎 - 1	9	修正	補正		因の比 較		因の 較		ルギル (円/I	<u>内</u>	標準化補正	交通 環境		安	交通 環境	
指定基準地	į ŀ	前年指定基	ま進地の	<b>本投</b>	Г	100 ]	100		100				(1.27		罡	画地	<u>t</u> +3.	0	行政	0.0
- G n	'		88,000	iiiiifififi 円∕m <sup>*</sup>	L_	100 ]	[ 103.	.	110.1	_	00 ]		166,	000		行政その他			その他	0. (
		①-1対象基準						[—	般的要因					が 少、世帯 業都市が						
(10) 対 年	Б	■継続 前年標準価	─∐新規 格		00 円/	⁄ m <sup>‡</sup>	③ /m			:	が続く	12/	-, <u>-</u>	- >/< 日11114	・ラ圧	.~v_L M	NL   LL	1	י וויאם -	72415
<b>象</b> 標基準	検	①-2基準地だ点) である	が共通地場合の検	点(代表 討	標準地	等と同-	-地 格	変 動 [地 状	域要因]	ļ	中小規	見模住? 一次で	宅が中 五得字	心の住宅層を中心	E地域 いた季	。最特要もお	F駅にや	や遠く 価 <i>i</i> ナ#	(、価格)	水準がい傾向
対象基準地の前年標準価格等が	1 討	代表標準	-	標準地			成要	状況			で推移		いい。日	,_ c   11	_ ,	~ 00	\ <u>*</u> L	المراج السان	,,, ~ 1 <i>7</i> 410	
前が	`	標準地番号 公示価格	各			- 円/㎡	因の	[個	別的要因	因]	個別的	う要因り	こ変動	はない。						
			上 年間	0.06	半年問		06													

平成 28年 7月 6日 提出 尼崎(県) - 16 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	所属分	}科会:	名	業者名	名富	山不重	助産鑑定								
	J	己崎(県)		<b>-</b> 16	兵	庫県	兵庫	県第2		氏名	不	動産	鑑定士	富口	Ц	有治				F	印
鑑定	評価	額					35, 20	0,000	円	1 m	当たり	の価	i格					19	98, 000	円/	'n
1	基本总	的事項												(0)							_
(1)	価格明	寺点	平	成 28年	7月 1	1日 (	4) 鑑定評	価日		-	平成 2	8年	7月 5日	(6) 路		成 28年 <mark>線価又は</mark> 船	-	1	55, 000	円/ 倍	′mt̃
(2)	実地詞	周査日	平原	戊 28年	6月 29	9日 (	5)価格の	種類		Œ	常価格	i		線価		倍率種別				ш	
(3)	鑑定詞	平価の条件	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					
(1) 基準地	O	在及び地番3 住居表示」等				1 丁目 3 2 0 - 2								②地 (㎡		(	8	93	5令上の	規制等	等
地	③形	状	④敷地(	の利用の	)現況	⑤周辺 状況	1の土地の	)利用(	の (6)指	接面道	道路の4	犬況	⑦供給 処理施 設状況			交通施設 )状況	との	(7	1中(60,2 準度	00)	
		1:2	住宅 LS2			小規模 同住宅 宅地域	東一般住宅 どが混在す	E、共 ├る住	南6	m市道	Í		水道 ガス 下水	J R 3 1.5km					この他)		
(2)	<b>①</b> 範	通	東 1	10 m, Ē	<b>5</b> 2	 25 <b>m、</b> 厚	有 25	5 <b>m</b> 、	北	20	m (2	標準	的使用	低層信	E宅t	地					
	3標	準的画地の刑	/ / / / / / / / / / / / / / / / / / /	間口	約	9.0 n	n、 奥í	<b>行</b> 約	1 2	0.0	m,	規模		18	0 <b>r</b>	n <sup>1</sup> 程度、	形状	長方形	形		
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11			街	基準力 m市道	i位 I	北 6	交		R 立花! 東 1.5l			法令	1	中専(60	, 200)	)
			事項					路				施		,,			規制				
		は要因の    来予測	低層住宅 昇傾向で					、今後	も現状	のま	ま推移	する	ものと予	·測する	) o f	需要の回復	复に伴い	・地価	 は横這V	から	上
(3) 聶	是有效	使用の判定	低層住宅	三地								(	4) 対象基	準地の	) -	方位				+	-3.0
(5) 銀	監定評 D適用	価の手法	取引事件	列比較法	比	华価格			198,	000	円/	'n	個別的	要因							
U	ノ迎片	<b>j</b> -	収益還	元法	収	<b>A益価格</b>			/	/	円/	'n									
			原価法		積	算価格			/	/	円/	'n									
			開発法				よる価格		/		円/										
(6) 市	「場の	特性	大半を占	らめ、分	割可能	な規模で	及び阪急では分譲 では分譲 需要の中	業者の	需要も	:の概 ある	ね尼崎 。既成	市内の住	の住宅地 宅地域に	域であ  あって	る。	需要者の 給は安定的	り中心に りに推移	は、尼 多して	崎市の居 いる。∃	居住者 上地は	テが t3,
	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	め収益値	断格の試	算は断	念した。	快適性	を重視	する住	宅地	域であ	り、	自用目的	の取引	が=	見合う賃料 主体である 領を上記の	る。よっ	って、	本件には	ない	たこは
(8)		① 【代表標標準地番号		標準均		時 点	③標準補正		4地域		個別的 要因 <i>0</i>	-	対象基準 の規準値	T. t/女 (	<u>り</u>   2	標質	<u>1</u> 0.	. 0 地域要因 . 0 因	街路交通	<u> </u>	0.0
公示価格を		公示価格	尼山 83, 000	呵 - 円/m	.	101. 4	100		較 100 93.9	-   -	比較 103.0 <b>100</b>	]	(円/r 198,			補環均正 画均行政	也 +3. 女 0.	. 0	環境 行政 その他		-7. 0 0. 0 0. 0
(9)				1 32		時 点	3標準				)個別的	<b>5</b> 6	対象基準	<b>進地</b>	_	そのf 標 街路		. 0 . 0 地	<b>街</b> 路	<u> </u>	0.0
指定基準地	) ) )		2崎 (県)	-		修正	補正		因の比較	_	要因の比較		の比準値 (円/r	格	かり オース	準 化 対 対 環 <sup>功</sup>	<b>新</b> 0.	· 0 域要 · 0 因	交通 環境	<b>五</b> +2	+4. 0 28. 0
地言	<b>村</b>	<b>前年指定基</b> 2		西格 円/m	.   -	101. 2	[ 100 [ 103.	0][	100 130. 5	5]	103. 0 100	]	199,	000		止 画 <sup>均</sup> 行政 その他	女 0.	. 0	その他		-2. 0 0. 0
(10) 対象基	F票を らの検討	①-1対象基準継続 前年標準価格 ①-2基準地が	□新規 格 が共通地	197, 点 (代 <b>え</b>	000 円 / 長標準地		③ 一地 格彩	変	-般的要 也域要因	_	は回	復基駅か	調にある らやや遠	いが、	幹絲	あるが、景 象道路背後	後の住宅	2地域	であり、		
対象基準地の前名標準値格等が	計算を	点)である場合 代表標準 標準地番号 公示価格	地	討 ☑標準地	<u>b</u>	- 円/㎡	形成要因の	動状況 [個	固別的要	[因]			であるこ 因に変動			要は堅調に	_推移し	, (N	<b>ි</b>		
		②変動率 :	年間 +	+0.5 <b>%</b>	半年間	_ 引	%														

平成 28年 7月 6日 提出 尼崎(県) **-** 17 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	月	属分	科会名	3	業者名	近畿	総合	不動産銀	監定所						
	J	己崎(県)		-17	兵庫	丰県	兵	車第	2 分科:	会	氏名	不動	力産鑑	定士	山;	本耕	:				印
鑑定	評価	額					2	0, 20	0,000	円	1 m <sup>°</sup> 当	たりの	の価格	各					]	84, 000	円/㎡
1	基本的	的事項																			
(1)	価格問	寺点	平	成 28年	7月 1	日	(4) 鑑	定評	価日		平	成 284	年 7.	月 4日	(6) 路		成 28年	· · · - +		145, 000	
(2)	実地記	周査日	平月	戊 28年	6月 20	日	(5) 価	格の	種類		正常	価格			路線価	路	線価又は倍 倍率種別	5平			倍
(3)	鑑定言	平価の条件	更地人	こしての	鑑定評	価											口午性加				
` '		評価額の決定			<u> </u>																
(1)	①所	在及び地番	位びに	尼崎市町	四和通2	丁目	83番	:19	外						②地	積	110	0	9	去令上の	見制等
基準地	Γ	住居表示」等	<b>等</b>	「昭和道	<u>1</u> 2−6	5-7									(m	1)	(	)			
地	③形	状	4敷地(	の利用の	現況	⑤周: 状況	辺の±	:地の	利用の	6指	<b>を面道路</b>	ろの状 ジ		⑦供給 処理施 設状況	_		な交通施設 D状況	との	(.	2住月 (60, 20 準防 その他)	00)
		1:2.5	住宅 W3			小規集す	模一船 る住宅	设住宅 E地垣	ミが密 戊	東4	. 5m市道	1		水道 ガス 下水	阪神 690m	尼崎				(60, 18	30)
(2)	①範	通	東	20 m, Z	<b>5</b> 2	20 m,	南	40	) m、 i	ኒ ኒ	60 m	<b>2</b> †	票準的	内使用	戸建信	主宅	地				
	3標	準的画地の形		間口:	 約	7. 0	m,	奥征	亍 約	1	6.0 m	、 <b>夫</b>	見模		1	10 I	 ㎡程度、	形状	長方	形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11						位 加市道		交通		申尼崎 東 690			法令	2	住居(60	, 180)
			事項						路				施設		K 090	111		規制		7-1/7	
		!域要因の  来予測	小規模 価動向に	- 莫住宅が は暫くは	建ち並. 横這い	ぶ利便 傾向で	性の近性を	良好さ	な住宅 <sup>は</sup> ものと	地域で 予測さ	、地域 れる。	要因に	二変化	とはなく	当面に	は現る	況通り推移	多するも	! 5のと	思料され	る。地
(3) 量	是有效	使用の判定	戸建住年	产地									(4)	対象基	<b>準地</b> 0	)	方位				+1. (
(5) 銷	監定評	価の手法	取引事	 例比較法	比	準価格	ξ			184,	000 F	¶∕mឺ		個別的	要因						
0	D適用		収益還	元法	収	益価格	<u></u>				´ F	¶∕m²	:								
			原価法		積	算価格	Ž			/	´ F	¶∕mื									
			開発法		開	発法に	よる	西格		/	F	¶∕mื	:								
(6) ਜ	方場の	特性	どを占め	りる。小 良好であ	規模一規 る。需	般住宅 給は安	ごが建っ で定的に	ち並ん	ぶ住宅は	地域で	、周辺	部にに	1共同	住宅や	公共協	記	需要者属性 等も多く交 心となる価	が 通及で	ド牛沿	施設の利	便性は
- · · ·	・検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	利用は図	団難であ て、比準	り、経 価格に <sup>・</sup>	済合理 ついて	性が 再検	認め 討を行	難いたδ 行い、ji	め収益 適切で	還元法 あるこ	の適月 とが確	目を圏	F念した	0		の規模から 基準地等と				
(8)		①■代表標		標準地		時 点		標準		地域		別的		対象基準	地	7	標質	各 0	. 0 均	計 街路	+2.
公示価格を	見価性格	標準地番号	О.	ict		修正		補正		因の比較	_	因の 対		の規準値 (円/r	1格(	⑦ 内 訳	標 街路 準 交通 で 環境		. 0 均	交通	
曲と	-		尼!	响	31					¥X	Щ	J#X		(□/1	11)	ш/\ .	イロスタッ 正 画地	_	. 0 <b>2</b>	環境 行政	
21	5	公示価格 1	.88, 000	円/m	,   [  -	100	_	100 103.		100.8		01. 0 ]		183,	000		行政 その他		. 0	その他	0.
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3	標準	化 ④:	地域要	5個	別的		対象基準	<b>É地</b>				. 0 均	1 街路	+4.
指定基準地	)\ 5	- Fi	己崎(県)	) –		修正		補正		因の比	_	因の	0	の比準値		⑦ 内	標 街路 準 交通 祝 環境		. 0 与	交通	
基準	り 食		2 (>10)							較	Ett	較		(円/r	n)	訳	補 環境 正 <sub>画地</sub>	_	. 0 <b>2</b>	環境 行政	
地言	寸	前年指定基 1	基準地の( 59,000	価格 円/m	_   -	99. 4		100 103.		100 84. 1		01.0]		184,	000		行政 その他	<b>b</b> 0	. 0	その他	
(40)		①-1対象基準継続	隼地の検 ──新規							般的要		景気にアを関	は回復	夏傾向に 「経済波	あるも及効果	ののほけ	の、尼崎市 薄く、需要	うの住宅 見は伸て	三地に	一部の人でいる。	.気エリ
(10) 全様性の前	手票 上票 上票 上票 上票 上票 上票 上票 上票 上票 上	前年標準価額	格 が共通地 場合の検	184, 点 (代表			司一地	③ 価格形成要因	変動[地	域要因	]]	地域要してい	更因に いる。	1格別の	変動に	は見る	受けられす				で推移
FIJ 7.	,,	公示価格				円/n		の	山道	別的要		四为背	J安区	国に変動	ハサヘモハ	٠,					
l		②変動率	年間	0 %	半年間	]	%														

平成 28年 7月 6日 提出 尼崎(県) **-** 18 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	一般	財団活	去人日:	本不動	産研	研究列	「神戸」	支所				_
	J	已崎(県)		-18	兵	車県	兵庫	軍第2分	科会	氏	名	不重	力産鑑	定士	神	本	文子	•				印	
鑑定	2評価	額					36,	, 000, 0	00 F	] 1	m³当	たりの	の価格	Š.						21	7, 000	円/m	ຳ
1	基本的	的事項		'																			_
(1)	価格明	寺点	7	区成 28年	7月 1	1日 (	(4) 鑑5	t評価 B	3		平月	戊 28	年 7月	4日	(6) 路 線	Ξ.		28年 1 <b>又は倍</b>	· · · · ·	1	70, 000	円/m 倍	ำ
(2)	実地記	周査日	平	成 28年	6月 28	3日 (	(5) 価格	各の種類	領		正常	価格			猫		倍率	<b>壓種別</b>					_
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価																	
		評価額の決定																					_
(1) 基準地		在及び地番s 住居表示」等		尼崎市立		2丁目 1 1 1-2		<b>발</b> 1							②地 (m	_	(	166	)	9注	令上の	規制等	
地	3形	状	④敷地	の利用の	)現況	⑤周辺 状況	<u>1</u> の土:	地の利	用の	⑥接面	面道路	が状況	,	⑦供給 処理施 設状況	_		な交通の状況	通施設。 元	との	(7	2中 (60,2 準防 の他)	00)	
		1:2	住宅 W 2				『混在	マンシ する既		南6mī	<b></b>			水道 ガス 下水	J R 3		ž.						
(2)	<b>①</b> 範	.囲	東 2	00 m.	<b>5</b>	70 m、ī	南	100 m	、北	10	00 m	2	漂準的	使用	戸建信	主宅	地						
近隣地域	3標	準的画地の形	杉状等	間口		9.0 r		奥行			0 m		見模		17	70	m²程	度、	形状				
地域	4地	域的特性	特記	特記す	-べき事	項はな	V)	街		準方位 市道	乙北	6	交通		R 立花 440m	駅			法令	対象	基準地	と同じ	
			事項					路	•				施設						規制				
	⑤地 将	域要因の 来予測		宅を中心 維持する															因がな	いこ	とから、	当分に	ţ
(3) 揖	是有效	使用の判定	戸建住	宅地										対象基		ס	方位					+3.	(
(5)銷	監定評 D適用	価の手法	取引事	例比較法	比	,準価格				217, 00	00 <b>P</b>	∃∕m <sup>*</sup>	1	個別的	]要因								
	フルロハ.	l	収益還	元法		益価格				/	Р	∃∕m <sup>*</sup>	2										
			原価法			算価格		-16				∃⁄m <sup>*</sup>											
(6) <del>=</del>	市場の	<u></u> ለተታ ስ <del>/</del> ተ	開発法	給圏は J		発法に			) 仕字	#h##\tau		∃∕m <sup>®</sup>		oth i No	古内目	2.A:	セベ	<b>歩り</b>		但老	カルチから	日扶み母	康
(0) 1	[] <u>1-</u> Ø(0)	<sup>7</sup> 1न II	要もあるの地域	幅圏は了る。市場で総額3 可におけ	の中心 千万円	価格帯/ 台前半	は、土 である	:地を糾 。近隣	⊞分化 蜂地域	した新 の標準	(築戸) (的画:	建住年 地の』	どの場 とうな	·合、 J ·中規模	R立社 住宅に	艺駅 よ中	南側	の地域 宅とし	で総額	3千	万円前後	6、北側	il.
	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	標であ	域及び周 る。また 、このよ 検討も踏	、対象	基準地域的特別	は画地 生等を	規模が踏まえ	ぶ小さ 1、収	いため 益還元	、賃法の	貸経営 適用を	上合	理的な	建物を	と想	定す	ること	が困難	であ	る。よっ	って、本	K
(8) 小 ±	日本	① 一代表標	準地	標準地	也 ②	時点		票準化 ***	_	也域要		別的		対象基≥ ○規準値	無抜 (	7	標準	街路			街路	_	
二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十	規格という	標準地番号	尼	.崎 -	16	修正	桶	莭	1	因の比 <sup>図</sup>		因の 較	0.	ノ	шпц	内訳	標準化補正	交通 環境		安	交通 環境	_	
格をした	- -	公示価格			г	100	1 .	100		100	Γ 10	3.0]	1				ÏË	画地		0	行政	女 0.	
			83, 000	円/m	_	100	-   _	03.0		34. 6 ]	II	00	'	216,	000			行政 その他			その他	也 0.	. (
(9) += 4	٠.	① 指定基準	地番号		2	時点	_	<b>標準化</b>	_	域要	_	別的		対象基準 )比準値	<b>集地</b>	<u>7</u> )	標準	街路		0 地	街路		
指定基準地	י י		尼	崎 -	19	修 正	補	龍正	区 較	]の比 5		因の 較	0.	ノルギョ (円/		⑦ 内 訳	標 準 化 補	交通 環境		安	交通 環境		
基 村 村 計	ク 食 tt	* + 15.+ +	+ :# 111. 6	ITT ±b		100	, .	100	-					(1.1)	,		Ë	画地			行政		
ם טי	ניו	前年指定基 1	<b>82年地の</b> 88,000	価格 円/m	.	100	T I_ —	100 03.0]	_	100 36. 5		3.0 ]	l	217,	000			行政 その他			その他	<b>也</b> 0.	. (
		①-1対象基準							[一般	的要因							一部	の地域		は上	昇傾向に	こあるか	3.
(10) 対象基準地の前	手票集団各等が	●継続 前年標準価 ①-2基準地点)である <sup>1</sup> 一代表標準標準地番号	が共通地 場合の検	216, 2点(代表			一地	③ 価格形成要因(		【要因]		駅徒歩 る。地 ている	た圏か 地域的 る。	つ生活	5利便加 2変化に	を設ける	が整	った利	便性に	優れ	た住宅地		
/	-	公示価格		+0.5%	半年間	<u>円╱㎡</u> ¶	%	Ø	/J			/->	· ^ 🖂		04.4	U							

平成 28年 7月 6日 提出 尼崎(県) **-** 19 **宅地-1** 

			_			_			_		T					E崎 (県	-	- 19	七地一
		基準地番	·号		提出	<del>先</del>		分科会		業者名				士事務所					
	J	尼崎(県)		-19	兵庫	<b>県</b>	兵庫第	2分和	斗会	氏名	不動	协産鑑定	士	澤田.	良一				印
鑑定	評価	額					21, 10	00,000	円	1 m² ≝	áたり(	の価格					18	8,000	円/㎡
1	基本區	的事項	ı						ı										
(1)	価格明	<b>侍点</b>	平	成 28年	三 7月 1日	-	(4) 鑑定評	<b>萨価日</b>		平	成 28	年 7月	4日	路   -	平成 28年 <b>各線価又は</b>	· · · · -	15	50, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	調査日	平月	戊 28年	6月 29日		(5) 価格 <i>の</i>	)種類		正常	価格			線上	倍率種別				ш
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	こしての	鑑定評価														
2	鑑定	評価額の決定	]の理由の	)要旨											T				
(1) 基		f在及び地番st 「住居表示」			東難波町: 皮町3-6			<b>督外</b>						②地積 (㎡)	1 (	12 )	9法	令上の	規制等
基準地	③形	₹\ <del>\</del>	<b>④動地</b>	の利用 <i>の</i>	)祖紀(	5) <b>国</b> ;	辺の土地の	カ制田	10 6±	接面道路	タの出	÷₽ (7)	供給	8主亜	な交通施言	沿上の		1 住	
	9/12	770	T 55,760	)) ([[[[]]]) (		大況	207120	נולניף כי	107	х ш , ш ,	.G 071/X		理施		の状況	XC 07		(60, 2 準)	
												設	状況				(そ	の他)	
		1:3	住宅 W 2				主宅、アク昆在する			m市道		水	道 ス	阪神尼 1.3km	崎				
		1.0	VV Z			或	比1工 り る 1	工七地	1				水	1. JKIII					
(2)	①範	5囲	東:	50 m, [	西 50	m,	南 1	5 m.	北	15 m	2)	標準的個	使用	低層住?	宅地				
近隣	3標		· 形状等	間口	約(	5. 0 ı	m、 奥	行 約	勺 1	8.0 m	n, #	規模		110	m <sup></sup> 程度、	形状	ほぼ長	方形	
<b>隣地域</b>	(A)+H		特記	特にな	271			街	基準力			交通	阪社	申尼崎駅		法令	1 (	主居(60	), 200)
璵	باد رب	3496月371寸1工							6 m	n市道			北西	西 1.3km	1			準防	j
			事項	 				路	 			施設				規制			
		2域要因の 7来予測	当該地域に優る地	或は一般 地域であ	住宅、共 ること等	同住 より	宅等が混 需要は概	在するね堅訓	る住宅地 周で、地	域で、  価は横	今後 ばい値	とも現状 頁向で推	犬を維 生移し	持するも ていくも	らのと予測 ものと予測	する。 する。	国道 2 号	<b>号以北</b> の	の利便性
(3) 聶	是有效	使用の判定	低層住宅	<b></b>								(4) 対	象基	準地の	方位				+3.0
(5) 銀	[定]	価の手法	取引事件	列比較法	<b>比</b> 準	価格			188,	,000	円/m	1 個	別的	要因					
0	)適用	3	収益還	元法	収益	価格			/	/ I	円/m	î							
			原価法		積算	価格			/	/ I	円/m	Î							
			開発法		開発	法に	よる価格		/	/ I	円/m	Î							
(6) 市	5場の	)特性	同一需約 っている 的安定し	合圏は J る。 最寄 している	R 東海道 り駅から 。土地は	本線 はや 10	・阪神本 や離れて 0 ㎡で2	線沿線 いるか , O (	泉で、概 バ、生活 O O 万円	ね尼崎 利便性 前後、	市南部 の高い 新築発	部の住宅 い地域で 建売住宅	三地域 ご、大 三は3	。需要者 量の宅地 , 50(	皆は尼崎市 他供給も殆 ) 万円以下	及び隣接 ど見られ が取引 <i>の</i>	度市居信 いず、記 り中心 と	E者が「 言給関係 こなっ	中心とな 系は比較 ている。
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	困難では	あり、ま		理的	に戸建住	宅の値	手貸事業	が成り	立つは	他域では	はない	ため収益	などから市 益価格は試 こ。				
(8)	±Щ	① ■代表標	連進地	標準	地 ②時	: 占	3標準	<u>4</u>	4)地域	要 ⑤循	固別的	⑥対1	象其海	<b><u></u>重</b> th	標街	路 ()	. 0 地	街路	格 0.0
公为元章	見価	標準地番号	K-			E	補正	-	因の	_	要因の		規準値		標準化補環、環		. 0 域要因	交通	
公示価格を	- 14		尼	崎 -	31				較	Ŀ	比較	(	円/r	n <sup>†</sup> ) 訳	補環正画		.0	環境	
を f.	É	公示価格			[_:		] 100		100		03.0	]	100	000	行	_	. 0	行 そのf	
(0)		1	188, 000	円/m	า้ <u></u>	00	[ 103.	0]	[ 100	]	100		188,	000	その	他 0	. 0		
(9) 指 <i>f</i>	1)	① 指定基準	地番号		②時		3標準		④地域要	_	別的		象基準 比準個	植 7	標街		地域	街路	
定基の				-	115	E	補正	-	因の比 較	_	要因の 比較		一 円/r	囚	標準化補環、環		域要因	交i 環均	_
準格	おたるとは、おからの検討がある。		き進歩の	<b>本</b> 校	Г		1 100	`	100	Г		_			正画	地		行政	汝
, ,	,	削牛相止	を年地の1	<sup>幽傄</sup> 円╱m	<u>เ</u>	00	100		[	- ၂ _	100	1			その			その作	也
		①-1対象基	準 <u>地</u> の検	 討				[-	一般的要	[因]					は微減傾向	にあり、			
(10)	_	■継続 前矢標準便	新規		000 <b>m</b> 2-	∽²	(3				の物化		二伴う	消費マイ	インドの鈍	化など、	緩慢力	『動き	で推移し
対 年	きの	前年標準価 (1)-2基準地;			000 円/r 5標準地等		価 一地 格	· 変 動 [+	地域要因	a1	最宏り	) 駅かった	小小	や離れて	ているが、	生活利値	事性の国	まり 小和+	成での季
基準	横断討	点) である	場合の検	討		1	形成	· 状 ¯ . 況	·□~,女Ľ	4.1					黄ばい傾向		ヘルソノド	4 A TEN	~ C v⊅mī
対象基準地の前	车	■代表標準標準 標準地番号	产地	<b>」標準♯</b> 尼崎	만	_	31 医		/m pu +	Em <sup>3</sup>	/mr.	A are to the	a species	. ). L . 2					
削力	,,	公示価格	各		88, 000 <b>F</b>			,  L1	個別的要	を囚」	1回別目	N安因に	_发動	はない。					
I		②亦動茲	左即	0.04	半年問		0.04												

# 

		基準地番	号		提出	出先		所属分科	会名	業	者名	株式	会社	小林エン	ステイ	ト						
	J	己崎(県)		<b>-</b> 20	兵	車県	È	兵庫第2分	}科会	迁	:名	不動	産鑑	定士	長名	川名	大輔					印
鑑力	E評価	額						49, 300, 0	00 P	9 1	m³当	たりの	つ価を	各					2	25,000	円	∕ m <sup>†</sup>
1	基本的	的事項													(0)							
(1)	価格田	寺点	4	☑成 28年	三 7月 1	l日	(4) 🛊	鑑定評価 l	B		平月	戊 28 <sup>4</sup>	手 7.	月 2日	(6)		<sup>2</sup> 成 28年 <b>線価又は</b> 船		-	180, 000	倍	∕m̂
(2)	実地記	周査日	平	成 28年	6月 30	日(日	(5) {	価格の種類	類		正常	価格			線価	шц	倍率種別	1-			ПП	
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価																
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																		
(1) 基準地		在及び地番3 住居表示」等		尼崎市	武庫町 1 町1-2			番							②地 (㎡		21	)		ま令上の	規制	削等
地	3形	状	<b>④</b> 敷地	の利用の	D現況	⑤周 状況	辺の	土地の利	用の	⑥接面	面道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況	_		¢交通施設 )状況	との	(4	1但 (60, 1		
		1:1	住宅 W 2					般住宅が 宅地域	建	西4.8	m市道	į		水道 ガス 下水	阪急i 1km	犬庫	之荘			<del>-</del> -		
(2)	①範	囲	東	30 m.	西 2	20 m.	南	20 m	、北	4	40 m	2村	票準的	的使用	低層信	宅:	地		,			
近隣	3標	準的画地の那	形状等	間口	約	15.0	m,	奥行			0 m		模		22	0 r	m²程度、	形状	ほぼ	正方形		
地 域	<b>④</b> 地	域的特性	特記	特にな	211			街		準方位 . 8 m			交通		急武庫 1km	之荘	三駅	法令	対	象基準均	也と同	司じ
	近隣地域 ④地域的特性 ⑤地域要因の将来予測		事項					路	f				施設	Ž				規制				
			低層住宅価は緩	宅地域と やかに上	:してほ :昇して	ぼ成熟 おり、	热して 当面	おり、合	が後も 二推移	現状の	まま	推移す 予測す	-るも -る。	あのと予	測する	, J	居住環境は	は概ね』	臭好で	、値頃	感か	ら地
(3) 晶	是有效	使用の判定	低層住	宅地									(4)	対象基		, ,	方位					0.0
	監定評 D適用	i価の手法 I	取引事	例比較沒	<b>去</b> 比	,準価村	各			225, 00	00 F	∃∕m <sup>*</sup>		個別的	安囚							
•	- ~	•	収益還			益価村				132, 00												
			原価法開発法			算価格  発法に	-	/ 工 + 夕				∃∕m° ∃∕m°										
(6) F	市場の	 特性	同一需 一次、 安定し	給圏は尼 二次取得 ている。	上崎市の 計者が中 土地は	住宅は 心では 中規模	地域で あるか 英住宅	であるが、 ぶ、他所か ご用地につ	いらの ついて	武庫之転入も	荘駅 認め 5千	問辺に られる 万円で	_ 広からこと	号住環境 るが、近	は概ね 年細分	)良 (化(	心となる。 好で住宅の の傾向が見 なっている	つ需要に 見られ、	は比較	的多く	、需	給は
Ī	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	性ではは低く求る	なく居住 められ、	三の快適 規範性	性や私	刊便性 5。 よ	上が重視さ	される 見実の	。また 市場を	、土: 反映	地価格 し規範	を に 見る は と	見合った り高い比	.賃料カ .準価格	~得	地域であり られていた 重視し、4	といこと	と等に	より収	益価	格は
(8) 公 共	見価	① □代表標標準地番号	<b>摩準地</b>	標準	地 ②	時点修正		3標準化 補正	_	地域要 因の比	5個	別的 因の		対象基準 の規準値	Ft女 (	7)	標 街路 準 交通	<b>S</b> 0	. 0 地	街i 交:		+2.0
公示価格を	集 格 上	保华地田方	尼	崎 -	27	沙山	•	邢皿		数		較		(円/r	ni)   I	5月 7	化 補 環境	i 0	域要5.0	環		-18. 0
格 し を <i>f</i>	) .	<b>公示価格</b> 1	90, 000	円/n		100		100 101.0]	_	100 84. 5		00 ]		223,	000		正 <sub>画地</sub> 行政 その他	<b>t</b> 0	. 0	行i そのf		+2. 0 0. 0
(9) 指定基準地	ה ה ה	① 指定基準		崎 -	14	)時 点 修 正		3標準化 補正	_	地域要 図の比 ថ		別的 因の 較		対象基準 の比準値 (円/r	5格   🤇	7) 1. 万 7. 元 7	標 街路準 交通 環境	<b>各</b> 0 <b>各</b> 0	. 0 地域要医		通	+2. (1 +2. (1 +8. (1
準相地言	矣 讨	前年指定基	基準地の 856,000	価格 円/n		101. 2		100		100 12. 4	I	00 ]		224,	000		正 <sub>画地</sub> 行政 その他	<b>t</b> 0	i. 0 i. 0	行i そのf		0.0
(10) 対象基準地の前	<b>丰票集画各等い</b> らの検討	①-1対象基準 前年標準価値 ①-2基準地点)であるが 一代表標準 標準地番号 公示価格	□新規格 が共通地 場合の検 単地	見 224, 2点(代ま 試計 □ 標準ま	也	也等と - 円/I	- m <sup>2</sup>	形成要因の	[地域	战要因] 战要因]	1 1	住宅地 地域要 住宅地	担価格 医因にて	客は横ば に特別な ごあり、	いある 変動は 地価は	いに認緩	確実性は高はやや上昇 められない かられない かに上昇 められない	まって Pの状態 いが、 Pしてい	態であ 居住環	る。		
		②変動率	年間	+0.4 %	半年間	1	9	6														

平成 28年 7月 6日 提出 尼崎(県) - 21 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業者	5名	株式会	会社 資産	全評価	研究	所				
	J	己崎(県)		-21	兵區	車県	兵	車第2分	科会	氏	名	不動	産鑑定士	ħ	黄野月	忠敏				印
鑑定	評価	額					13	3, 100, 0	000 F	1	m³当 <i>†</i>	こりの	価格					160, 00	) 円	∕ m <sup>‡</sup>
1	基本	的事項												(0	Δ.			100.01		2
(1)	価格田	寺点	中	成 28年	7月 1	日	(4)鑑:	定評価Ⅰ	B		平成	28年	- 7月 4日	(6   路   続		平成 28年 <b>8線価又は</b>		130, 00	倍	
(2)	実地記	調査日	平月	戊 28年	6月 29	)日	(5) 価	格の種類	顀	ī	正常価	格		位		倍率種			ID	1
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価									1		1			
		評価額の決定																1		
(1) 基準地	-	f在及び地番ュ 「住居表示」等		尼崎市2				番2						_	地積 ㎡)	(	82	⑨法令上	の規領	制等
地	③形	状	<b>④</b> 敷地	の利用の	)現況	⑤周: 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	<b>道路</b> (	の状況	记 ⑦供約 処理が 設状況	拖		な交通施 の状況	設との	(60	中専 , 200)	
		1:2.5	住宅 W2					般住宅宅地域		西4.5m	n市道		水道 ガス 下水	J 1 1km	R 立石	花			, 180)	)
(2)	①範	通	東	20 m、 Ē	西 2	20 m,	南	20 m	、北	6	0 m	2標	 準的使用	戸類	建住年	芒地				
近隣地	3標	<b>弾的画地の</b> 無	杉状等	間口	約	6. 0	m,	奥行	約	14. (	0 m,	規	模		80	㎡程度、	形状	ほぼ長方形	;	
地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11			街	基.	準方位 5 m市	. 北、 道	4	交通	[ R立 比西 1]	花駅		法令	2 中専 (	60, 1 防	80)
			事項	i 1 1 1				路	f				施設	<u>ы</u> п	ixiii		規制	1 1 1 1		
	⑤地	対要因の	当該地場	: 或はJR	立花駅	を最寄	:駅とす	トる住宅	三地域	として	安定的	りに推	<u></u>	る。た	こだ、	住環境に	 -劣る点を	<u>:</u> を反映して、	地征	面水
	釆	来予測	準は下落	客してお	り、微	減傾向	を持続	売してい	くも	のと予	測する	0 0								
(3)	是有效	]使用の判定	戸建住	<b>芒地</b>									(4) 対象			方位				0.0
	監定評 2適用	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	i			160, 00	0 円	∕ m <sup>†</sup>	個別	的要因	1					
	ノ心ハ		収益還	元法	収	益価格	ř			/	円	∕ m <sup>†</sup>								
			原価法			算価格				/		∕ m <sup>†</sup>								
(0) =	⊢18 <b>↔</b>	)特性	開発法	A Della T	1	発法に			L-7			∕ m <sup>*</sup>		7 8	÷ === +	7 0 4 3 1		++	× 28 1	
(о) п	□场()		を占める住環境に	5。中小	規模一 を反映	般住宅 :して需	が建り 要はや	っ並ぶ即 さや弱言	死成住 含みで	宅地域ある。	であり 土地に	)、市 は1,	外からの	転入に	は少な	ない。 景気	は回復値	市内の居住る 頭向にある。 新築の戸建作	5000	),
目	検証	の決定の	標に価格共同住宅	各が決定 その想定	される は非現	ことが 実的で	一般的	りと認め 収益還	りられ 還元法	る。またの適用	た、対 を断念	ナ象基 ミした	準地は、 。従って	規模が、公分	ぶ小さ き価格	さく、経済	f合理的な した価格	取引価格が な経営が可能 各及び指定 した。	となり	<b>手貸</b>
(8) 公示価格を	見価	① □代表標標準地番号	<b>準地</b> 尼	■標準 <sup>1</sup> 崎 -	也 6	)時 点 修 正		票準化 補正	<b>E</b>	地域要 因の比 咬	⑤個別 要因 比輔	因の	⑥対象基 の規準 (円/	価格	⑦ 内 訳	準 交 環	通 0 境 0	y.0 域 要 D.0 因	ī路 逐通 環境	+2. 0 +5. 0 -7. 0
		公示価格 1	61,000	円/m	í [	100	.] [	100		100 00.6]	10	0 ]	16	0, 000			· <b>政</b> 0	1.0 1.0 1.0 1.0	ī政 )他	+1. 0 0. 0
(9) 指定基準地	)\	① <b>指定基準</b>	<b>地番号</b> <sup>2</sup> 崎(県)	) –		)時 点 修 正	_	票準化 補正	_	の比	⑤個別 要因 比輔	因の	⑥対象基 の比準 (円/		⑦内訳	<sup>準</sup> 交化	通 0	. 0 域 変	]路 [通 ]環境	+4. 0 -2. 0 -7. 0
準 村地 言	<b>美</b> 寸	前年指定基	基準地の 59,000	価格 円/m		99. 4 100	-   -	100		100 95. 7	[ 10		160	0,000			政 0	3.0 3.0 その 3.0	ī政 )他	+1. 0 0. 0
(10) 対 st	ξS	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格	新規	ļ.	000円/	∕ m³		③ 価 変	[一般	的要因	坩		心に、需			、利便性 、利便性	及び住身	· º   環境に恵まね 黄這い乃至彼		
対象基準地の前	原検討	①-2基準地 点)である場 ①代表標準	易合の検			也等と同	司一地	格形成要	[地域	[要因]	市野	i中央 計含み	西部の住 であり、	宅地で 地価に	であるは微洞	が、居住 域傾向を持	環境等に 続してい	こやや劣り、 いる。	需要	Ēŧ
前が	<del>;</del>	標準地番号 公示価格 ②変動率		-0. 6 <b>%</b>	半年間	- 円∕n	ำ %	因の	[個別	<b> 的要因</b>	[] 個	別的	要因に変	動はな	ない。					
		⊌ 久 到 干	다비	U. U 70	T-+1B	u .	70													

		44.94.1.1			10.1		Τ.			Mir			<b></b> ,	) her	at 15 A 1		)匕	啊 (5	₹)	_ 22	-	510-I
		基準地番	号		提出	-		<b>斤属分科</b>			者名			と鑑定権								
	j	己崎(県)		-22	兵庫	[県	兵	庫第2分	分科会	<b>B</b>	名	不動	<b>声鑑</b>	定士	小塩	ī !	敦					印
	評価						1	5, 600, 0	000 <b>P</b>	9 1	I ㎡当	たりの	の価格	ζ.						184, 000	円.	]/m²
		的事項													(0)							7 4 2
(1)	価格的	寺点	-	平成 28年	7月 1	日	(4) 鑑	定評価	日		平月	式 284	年 7月	14日	松		成 28年 <b>泉価又は</b> 倍			145, 00	色色	
(2)	実地記	周査日	<u> </u>	成 28年	6月 30	日	(5) 個	格の種	類		正常	価格			価		倍率種別				11	1
(3)	鑑定言	平価の条件	更地	としての	鑑定評	<b></b>																
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由	の要旨																		
(1)		在及び地番		尼崎市と											②地		85		_	法令上の	D規	制等
基準地		住居表示」等	<del>ਰ</del> 	火座 2	2 - 27										( <b>m</b> ²)		(	)	,	1 /	- H	
먠	③形	状	④敷地	めの利用の	現況	⑤周i 状況	辺の:	上地の利	用の	6接	面道路	の状況		⑦供給 処理施			:交通施設 :状況	との		(60,		
														設状況	197		··/\////			ザ (その他)	防	
		1.1.0	住宅					受住宅が	密	南東4	1. 5m 🕇	i道	5	水道	JR压	己崎				(60,		)
		1:1.2	W 2			集9/	る仕当	已地域						ガス 下水	950m							
(0)	1)44	· <del></del>	古	CO 7	<b>.</b> .	0	<b>*</b>	20	<b> </b>		FO	(a)+	亜維が	5/末田	三油八	· ナ	.i.h					
(2) 近	①範	-	東東	60 m、图		0 m,		30 <b>n</b>  奥行	າ、北		50 m		宗华的  見模	的使用	戸建住		型 ng程度、	形状	E -	Hπ%		
近隣地域	_			特にな		0.0	111,		基	準方化	7. 北			1.1	R尼崎馬	-	川往及、		1	1住居(	60 1	80)
域	① 標準的画地の形状 也 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・		特記					往	1 4	. 5 n	n市道		交通	北京	東 950m	l		法令		準		,
			事項					路	<u> </u>				施設					規制				
		域要因の 来予測		一般住宅 這い傾向							辺域で	、当面	面は現	状のま	ま推移	して	ていくもの	ンと予	測す	る。地価	i水罩	単は、
		7 7 7	1964 194	(ZE +  X )	(10.15			-> - 1 1								-	<u></u> 方位					+2.0
(3) 最	是有效	使用の判定	戸建住	宅地										対象基 個別的	. –		77111.					+2.0
	監定評 )適用	価の手法 		<b>列比較法</b>		準価格				184, 0		9/m²		(HE 771 F)	<b>У</b> П							
			収益還原価法			益価格						g∕m³ □ ∕ ౡ³										
			開発法			算価格 発法に		価格				9/m² 9/m²	_									
(6) 市	「場の	特性	同一需	給圏は、	阪神本流	線及び	JR	 東海道 <sup>2</sup>	本線沿	 ì線で、	尼崎	市南部	『の小	規模住	宅地域	と#	 判定した。	需要	者の	 中心は、	尼崎	奇市内
			の個人してお	エンドユ り、周辺 動産と同	ーザー でも戸	で、大 建分譲	阪方地が	面へのi 見られる	通勤者 る。市	を中心 湯の中	いとし 小心価	た一次 格帯に	欠取得 は、画	者であ i地規模	る。最 により	寄り総額	り駅から <sup>々</sup> 質にばらつ	さや遠 つきが	いが ある:	、需給関	係に	は安定
		i格の調整 及び鑑定	対象不画地規	動産の存 模が小さ	する地	域は、 済合理	小規	模一般にある賃貸	主宅を	中心と	したが困	住宅地難なた	也域で	あり、 収益環	自用目	的海	り取引が引	心と	なった進	ている。	本作不重	‡では、 加産の
彭		の決定の	市場性	に着目し とし、公	た実証	的な価	格で	あり、月	居住の	快適性	Eを重	視する	5住宅	迷にお	いては	· . i	<b>兑得力が</b> 高	あい。	した	がって、	比图	<b>準価格</b>
(8)	B /TT	① □代表標	摩準地	標準地	也 ②	時 点	3	標準化	<b>4</b> ±	地域要	⑤個	別的	<b>⑥</b> 対	<b>才象基準</b>	地	į į	票 街路	<b>Š</b>	0.0	地街	路	-1. (
公示価格を	克 1四 善格	標準地番号	F	2崎 -	19	修正		補正	1	因の比 較		因の 較	0.	)規準値 (円/r	P	\(\frac{1}{2}\)	票 街路 交通 環境		0.0	安	通 境	+1. ( -7. (
格した ナ	-	Λ = Iπ±h		71H)			7	100						(13)		1	正 画均		0.0		政	0. (
. ا	_	公示価格	67,000	円/m	.   -	100	-   _	100		$\frac{100}{93.0}$		2. 0 ] <b>00</b>		183,	000		行政 その他		0.0	その	他	0. (
(9)			地番号		2	時 点	3	標準化	<b>④</b> 地	地域要	5個	別的		対象基準	<b>生地</b>	. #			0.0	地 街	路	+4. (
指定基準地	)\ >		扂	<sup>2</sup> 崎 −		修 正		補正		の比		因の	σ	)比準個	_   P		票 街路 交通 環境		0.0	安	通	-5. (
基準	D 食								較	Ŷ.	II	.較		(円/۱	n) =	Ī	i 環境 E 画 <sup>均</sup>		0. 0 3. 0		境 政	-15. ( +1. (
地言	寸	前年指定基		)価格 円/m	_   _	99. 4	-	$\frac{100}{103.0}$		$\frac{100}{84.8}$		2. 0 ]		185,	000		行政		0.0	その	他	0.0
		①-1対象基準				100	L	100.0		of. o _ g的要因			ずの人	口は微	減傾向	にま	<b>その他</b> あり、全体		0.0 ては!	県全体に	比^	べて下
(10)		■継続	新規			, 2		3									対は、近年					
対 4	トラのか	前年標準価額 ①-2基準地方	が共通地	也点 (代表	000 円/ 長標準地		司一州	価 変 格 動	   [地垣	成要因]		地域更	野田に	特別か	変動け	認ル	りられない	ヽガゞ. l	围辺,	で戸建分	·譲	九が 見
基準 6	黄酸	点)である場	場合の植	検討 □標準地		"		型格形成要因( 動状況									をいが、 対					
対象基準地の前	r E N	標準地番号	<b>ت</b> اء–	<u></u> ∏⊼午┦	_	-		要因(	個別	J的要₽	<b>⊟</b> 1 -	個別的	5更円	に変動	11+ <i>†</i> 21.1							
۰, ۱۰،۱	,	公示価格				円/m		0)	L 1121 /J	JXĽ		i⊏1\1.1H;	<i>,</i>	,一久却	,0,0,0	υ						
		②変動率	年間	0 <b>%</b>	半年間	l	%	1	1													

# 

			_													761	呵(乐	)	— <u>2</u> 3	七地一
		<b>基準地番</b>  尼崎(県)	·号 ———	-23	<b>提出先</b> 兵庫県		<b>所属分</b> 種 			者名		不動	産鑑定		所 —— 杉正	- <del>                                     </del>				印
邻弓	と評価			20	六座介	7				m <sup>*</sup> 当				\1.	1211	-1四		1.1	79, 000	•
		<sup> </sup> 					17, 900,	000 F	, ,	a	1290	771凹作	1					1	79,000	
	価格明		平	成 28年	7月 1日	(4)	鑑定評価	日		平原	戊 28年	年 7月	月 4日	(6)路		<sup>Z</sup> 成 28年 1	· · · -	1	45, 000	
(2)	実地記	調査日	平石	戈 28年 6	月 17日	(5)	価格の種	插		正常	<b>而格</b>			線価	路	線価又は倍	下率			倍
		評価の条件		:しての銀		(-)								,,,,,,		倍率種別				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨																
(1)		f在及び地番s		尼崎市名	神町3丁	目30	番							②±		100	)	9)3	令上の	規制等
基準地	Γ	住居表示」等	等	「名神町	3 – 6 –	21]			Т					(n	า๋)	(	)			
地	3形	状	④敷地0	の利用の類		)周辺の	土地の利	利用の	⑥接面	面道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況	持		な交通施設 の状況	との	(7	1住 (60, 2 準防 亡の他)	00)
		1:2	住宅 W2		カ	*に共同	般住宅の 住宅等で 宅地域	かほ も見	東8mi	方道			水道 ガス 下水	阪急 1.8k						
(2)	①範	囲	東 2	20 m、西	20 r	n、南	20 r	n、北		50 <b>m</b>	24	票準的	り使用	戸建	住宅	:地				
近飕	3標	<b>薬料の画地の</b>	杉状等	間口 約	7.	.0 m,	奥行	約	14.	0 m.	、	見模		1	00	m <sup>2</sup> 程度、	形状	長方	形	
近隣地域	4地	!域的特性	特記	特にない	)		í		準方位 m市道		`	交通		急塚口 東 1.8			法令	対釒	泉基準地	と同じ
			事項				5	路				施設					規制			
		!域要因の    来予測		ごを中心と は概ね均衡										:推移 <sup>、</sup>	する	ものと予測	する。	居住	環境は普	<b>∳通程度</b>
(3) 揖	     長有効	使用の判定	戸建住宅	三地								(4)	対象基	準地(	D	方位				+1. (
(5) 銀	監定評	価の手法	取引事例	列比較法	比準化	西格			179, 00	00 F	]/m²	:	個別的	要因						
0	の適用	]	収益還え	元法	収益(	西格			/	F	]/m²	1								
			原価法		積算化	西格			/	F	]∕m³	1								
			開発法		開発	去による	る価格		/	F	]/mੈ	ı								
(6) T	市場の	)特性	となる。 度で一定	需要者に	t尼崎市F E需要が記	内居住者 認められ	者が中心 ィ、地価	で地元 は概ね	に地縁 横這い	を有 <sup>*</sup> で推	する者 移して	旨が多	い。揖	- 寄駅:	から	て広がる尼 やや距離か 00万円〜	ゞあるカ	以居	住環境に	は普通程
1	· 検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	動産の取	対引が中心	」となるア 閏元法はì	ため比判	準価格の	規範性	は高い	'。ま7	た、タ	计象基	準地に	は地積:	が小	あるが、市 さく経済合 価格との検	で理的な	ょ賃貸	住宅の質	津設がで
(8)	8 J=	① □代表標	準地	標準地	②時	****	3標準化	_	地域要	⑤個			対象基準	<b>集地</b>	7	標街路		. 0 地	街路	
公示法	見価性格	標準地番号	尼山	·		正	補正		因の比 皎	要比	因の	0	D規準( (円/	川行 m²)	⑦内訳	標 街路 準 交 <sup>選</sup> 球 環境		. 0 域 要 . 0 因	交通 環境	
公示価格を			/L#	H .	1			4	ΕX.	10	+X		(1.1)	111/	ш/ С	正 画地			行政	_
순 T	٤	公示価格	60,000	円/m³		00 ]	100 [ 101.0	ַ [	100 89. 2		1.0] 00		179	, 000		行政 その他		. 0	その他	<u>b</u> 0.
(9)		① 指定基準	地番号		2時	点	3標準化	<b>④</b> 地	地域要	⑤個	別的		対象基準	集地	7	標質的	<b>5</b> 0	. 0 地		<b>喜</b> -2.
指定に	ر ار		尼山	奇 - 19		正	補正	1	の比		因の	0	)比準(		⑦ 内 訳	標 街路 準 交 <sup>選</sup> 球 環境		. 0 域要	交通	
指定基準地	D 食							較	×	比	牧		(円/	111)	אם	補 環境正 画地		· 0 因 . 0	環境 行政	
地言	討	前年指定基 1	基準地の仮 88,000			00 ]	100 [ 103. 0	] [ ]	100		1.0] 00		179	, 000		一 行政 その他	τ 0	. 0	その他	
		①-1対象基準		討	,	,		[一船	设的要因							または横這 縮小し、-				
(10) 対象基準	<b>丰票集画各等が</b>	■継続 前年標準価: ①-2基準地が 点)である <sup>は</sup>	が共通地	点(代表	00 円/m 標準地等		③ 価格形成	变 协 [地垣 犬	成要因]	ł	5.	要因に				められず、				
学地の前	各等か	一代表標準標準地番号 公示価棒		標準地	ш	_ ∕ m³	成要因の		<b>刂的要</b> 因				に変重	かはない	,					
			<del>"</del> 年間	0 %	半年間		%													

平成 28年 7月 6日 提出 尼崎(県) - 24 **宅地-1** 

		基準地番	:号		提出	出先	所	属分科:	会名	業	者名	有限	会社ら	/ステ.	ム鑑定						
	J	尼崎(県)		-24	兵原	車県	兵庫	第2分	科会	氏	名	不動	産鑑り	定士	長短	宗 巧					印
鑑定	它評価	i額					15	, 400, 00	00 円	1	m³当	たりの	D価格						13	34, 000	円/mឺ
1	基本	的事項																			
(1)	価格	诗点	4	成 28年	7月 1	. 目 (	(4) 鑑5	と評価を	3		平原	戈 28年	年 7月	4日	(6) 路		28年	-	1	05, 000	円/m <sup>*</sup>
(2)	実地記	調査日	平,	式 28年	6月 27	7日 (	(5) 価枠	各の種类	Į.		正常信	西格			線価		西又は倍	5平			倍
(3)	继宁	 評価の条件	<b>百</b> 抽	としての	継完証	価										1=	i率種別				
2		評価額の決定			<u>ш</u> .сп	Щ															
(1) 基		f在及び地番st 「住居表示」等		尼崎市列	東本町 2	2丁目1	0 7 7	番							②地 (㎡		11	ō )	93	令上の	規制等
基準地	3#	/状	④敷地	の利用の	)現況	⑤周辺 状況	2の土:	地の利用	用の(	6接面	面道路	の状況	<u>ل</u>	7供給 心理施 殳状況	_	要な交 近の状	₹通施設 †況	との		準 (60, 2 準	200)
		1:2	住宅 S2				場等	アパー の混在 <sup>-</sup>	1,	lL6m∄	市道		スプ	k道 ガス 下水	阪神: 650m	大物			_ (~	この他)	
(2)	①範	5 <b>m</b>	東	30 m. 🛚	<b>t</b> :	30 m。ī	菿	20 m	∃ł.		30 m	②#	票準的	使田	作業百	Fi またし	は低層信	宇宇地			
		三二 標準的画地の <del>別</del>		間口		8.0 r		奥行			0 m,		見模	(C/1)	11 2140	0 <b>m</b> 1		形状	長方形	 形	
近隣地域	_	地域的特性	特記			項はな		街	基準	声方位	北北		交通		申大物!			法令			也と同じ
-3,		2 24.317.12	事項					路	111 11	11년			施設	南	650m			規制			
		地域要因の 好来予測	当該地域ので新領	- 或は住工 築分譲で	混在地はなく	域であ <i>.</i> 、賃貸(	るが、 住宅が	空工場 建設さ	が見受 れてい	きけら いる。	れ、化地価に	主宅地 は弱含	也へ徐 らみ程	々 に 度 で推	i化する 移する	ものる	と予測す 則される	「る。 し	かし	住宅需要	要は弱い
(3) ±	」 最有效	が使用の判定	標準的個	亜用と同	じ								(4)	対象基	<b>準地σ</b>	ない	<i>\</i> \\				
		呼価の手法	取引事	例比較法	比	準価格			1	34, 00	00 F	]∕m <sup>*</sup>	1	固別的	要因						
(	の適用	1	収益還	元法	収	益価格				/	F.	]/mឺ									
			原価法		積	算価格				/	F.	]/mឺ									
			開発法		開	発法に	よる価	格		/	F.	]/mឺ									
(6) ī	市場の	)特性	市居住る	が中心 とりだい とうだい かんりょう かんしょう かんしょ かんしょ かんしょ かんしょ かんしょ かんしょ しゅうしゅう かんしょう かんしょう かんしょう かんしょう かんしょう かんしょう しゅうしゅう しゃり しゅうしゅう しゅうしゅう しゅうしゅう しゅうしゅう しゅうしゃ しゅう しゅうしゃ しゃ し	である	。沂隣:	地域居	辺はコ	ンビニ	- 等の	利便力	布設カ	いなく	、 工場	まり見ら	っれるイ	主工混石	F地域で	である	ため、イ	主に尼崎 他の住宅 新築住宅
1	・検証	植格の調整 E及び鑑定 類の決定の	が形成る	されてお	らず、いては	また、「	画地規 の指定	模が小  基準地	さくス	くケー	・ルメ	リット	、も生:	かせな	いため	)、収益	监還元法	は適用	引は断	念した。	賃料水準 したが を標準に
(8) 公示価	規権とした	① 【代表標標準地番号	l .	標準地		)時 点 修 正	3桿	票準化 排正	④地: 因 較	の比	⑤個 要 比	因の	0	象基準 規準値 (円/r	略 [	<b>万</b> 内訳 標準化補正	街路 交通 環境	0	. 0 地域要 . 0 因	街 交 環 環	<b>善</b> −4. (
格をフ	ل <u>+</u> ر	<b>公示価格</b>	61, 000	円/m	Î.	100	_	100 01.0]	[ 119	00 9. 5 ]		00 ]		133,	000	正	画地 行政 その他	<b>t</b> 0.	. 0	行I そのf	
(9) 指定基準地	からら	① 指定基準	<b>地番号</b> 尼	崎 -		時 点		票準化 排正	④地均 因 <i>0</i> 較	或要 D比	⑤個 要 比	因の	0	  象基準  比準値  (円/)	西格   「 <u></u>	<b>標準化補</b>	街路 交通 環境	<u>6</u> 0.	. 0 地域要 . 0 因		<u>■</u> -5.0
<b>準</b> 地	か 検 討	前年指定基	基準地の 59,000	価格 円/m	.   -	99. 4		100 03. 0 ]	10	00 4. 3 ]	[ 10	00 ]		134,		Ë	画地 行政 その他	b +3.		イン 行政 そのf	改 0.0
(10) 対象基準地の前	年票隼画各等	①-1対象基準継続 前年標準価: ①-2基準地点)であるも ①代表標準	□新規格 格が共通地 場合の検	! 134, ( 点(代表		/㎡ 也等と同	一地	③ 価 変	  一般的    地域到		1	せてま 乍業所	うり、	その影 宅等が	響が不	、動産領 「る地場	費税率引 需要にも 或の中後	上げ等     及んて	が消がいる。	0	を減退さきて住宅
前,	<i>6</i> v	標準地番号 公示価本 ②変動率	各 年間	0 <b>%</b>	半年間	_ 円╱㎡ ∄	%	めの	[個別的	内要因 	3] 4 	特にな	:V %								

平成 28年 7月 6日 提出 尼崎(県) 5-1 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	所属	属分科	会名	業	者名	御影	不動産的	濫定							
	j	尼崎(県)	Ę	5-1	兵庫	丰県	兵庫県	具第 2	分科会	会氏	名	不動	産鑑定	士	米虫	淳子					印
鑑5	と評価	額					333,	000, 0	000 F	1	m <sup>°</sup> 当	たりの	)価格						424	, 000	円/㎡
1	基本的	的事項													(0)						T
(1)	価格田	寺点	平	成 28年	5 7月 1	. 目 (	4)鑑定	:評価 に	B —		平瓦	文 28 <sup>左</sup>	F 7月	4日	路 -		28年 1 <b>又は倍</b>		340		円/m <sup>*</sup> 倍
(2)	実地記	調査日	平月	戊 28年	6月 27	'目 (	5) 価格	の種類	類		正常信	西格			線置		<b>率種別</b>				ш
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価				*					*						
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨																	
(1) 基準地		「在及び地番」 「住居表示」等		尼崎市場	冢口町1	丁目1	7番1	外							②地積 (m³)	i (	785	)	9法令	<b>令上の</b> 持	
地	③形	状	④敷地(	の利用の	現況	⑤周辺 状況	望の土均	也の利	用の	⑥接面	面道路	の状況	処	供給 理施 状況	⑧主要 接近	な交 の状		との	(7	近商 (80, 40 準防	00)
		台形 1:1.5	店舗 S 5				層の店舗 高業地		建	北東9 南側道		`	水ガ	ス	阪急塚  250m	П			_ (その	ク他) (90,40	00)
(2)	①範	囲	東 4	40 m、 E	<b>5</b> 3	30 m 、 [	 有	70 m	、北		50 <b>m</b>	②模	<b>票準的</b> 傾	き用	中低層原	吉舗地	<u>t</u>				
	③標	準的画地の那	10000000000000000000000000000000000000	間口	約	25.0 r	n. <u>I</u>	奥行	約	35.	0 m.		 見模			m²程		形状	台形		
近隣地域	4地	!域的特性	特記			項はな		街	9	m市道	İ		交通					法令		 基準地	と同じ
			事項					路	•				施設	1012	1 230111			規制			
		!域要因の  来予測	中低層 <i>0</i> 背後住宅	- D店舗等 E地価格	が建ち の上昇	並ぶ商 、良好	業地域 な立地	 である 条件等	る。 阪 筝から	える塚口 地価に	1駅前 は上昇	の旧刻傾向に	をから <i>の</i> こある。	)商業	地域で	、近年	手はマン	ノショ	 ンの建記	受も見!	られる。
(3) ੀ	 最有効	使用の判定	中層店舗	甫地									(4) 対	象基	準地の	角地					+4. 0
		価の手法	取引事件	列比較法	生 比	準価格				440, 00	00 F	]∕m³	個	別的	要因	台形	<i>'</i>				0.0
	の適用		収益還	元法	収	益価格				367, 00	00 F.	]∕m³									
			原価法		積	算価格				/	F.	]/m²									
			開発法		開	発法に、	よる価	格		/	円.	]/mੈ									
(6) ī	市場の	特性	同一需約 性を有る あるため 需要の中	トる事業 り、総じ	者等を て引き	中心に	、全国 強い。	展開す	よる法 ₹よの	:人や収 :不動産	₹益物 €は、	件を求	さめる技	设資家	等も考	えられ	1る。 ほ	沢前通	り沿いの	の物件に	は希少で
i	• 検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	中低層の 給圏内の 要者が中 益価格を	り価格室 Þ心とま	連性をでは至	有する!	取引事 ないた	例からめ、よ	っ試算 又益価	iされて i格はや	おりった低	、実記 位に記	E的な侃 は算され	価格と ιた。	して信え	頼性がは、信	が高い。 言頼性の	収益の高い	性から意	急思決定	,同一需 定する需 視し、収
(8)		① 二代表標		標準地	也 ②	時 点	3標	準化	<b>4</b> #	也域要	5個	別的	<b>⑥</b> 対象	基準	地		街路	<b>\$</b> 0	. 0 地	街路	
公示価	集格と	標準地番号 公示価格	尼	崎 5-		修正	補	正	車	因の比 咬	要比	因の 較		見準価 円/m	" 内	標準化補正	交通 環境		.0 域 要 .0 因	交通 環境	
格をフ	7-1		33,000	円/m	-   -	100.6		00 ]		100 81.8 ]		4. 0 ] 00		426, (	000	正	画地 行政 その他	τ 0	. 0	行政 その他	
(9) 指 z	b c	① 指定基準				時 点	③標 補	準化 正	_	  域要  の比	⑤個.	別的 因の	⑥対象 の比	京基準 比準価	<b>t</b> 夂 (7)	標準化	街路 交通	<b>5</b> 0	.0 地 .0 域要 .0 因	街路 交通	
治定基準地	のの	<u>т</u>	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	) 5-	4				較	ξ	比	較	()	刊/m	" 内 (i) 訳	補正	環境 画地		. 0 <b>因</b> . 0	環境 行政	
地	া		78, 000	円/m	.   -	101.9	[ 1	00 ]	[ 8	100 94. 6	10	4. 0 ] 00		423, (			行政 その他	0	. 0	その他	
(10)		①−1対象基準継続	新規					3	[一般	的要因	ſi	肯後住 町格は る。	宅地の 上昇傾	堅調に向には	な需要、 ある。 <sup>注</sup>	収益 肖費の	を物件に 鈍化て	対する	3需要增 4不透明	加で、 引感が県	商業地 懸念され
対象基準地の	年票集画各等からの検討	前年標準価格 ①-2基準地が 点)である場 一代表標準	が共通地 場合の検	点(代表			] — tth :	》価格形成要因 変動状況	[地域	【要因]	ŧ	也域要							前通り沿 こ転じて		5業地は
前,	<del>ন</del> ১	標準地番号 公示価格 ②変動率		+1. 0 %	半年間	_ 円╱㎡ ∄		因 の	[個別	<b> 的要因</b>	3] (i	固別的	要因に	変動(	は無い。						

### 继定证価聿 (亚成 98 年地価調査)

平成 28年 7月 6日 提出

別記	禄式	男 b			<b>烅</b>	- <b>6</b> +1	叫官	i (	□火	, 40	) <b>+</b>	╙║	叫 引月	且)			尼	崎(県	5	- 2	宅地-1
		基準地番	·号		提出	出先	所	f属分科	会名	業	者名	一般	財団活	去人日2	本不動	<b>奎研究</b>	所神戸	支所			
	J	己崎(県)	5	5 <b>-</b> 2	兵庫	丰県	兵	庫第2分	科会	E	氏名	不動	か産鑑!	定士	神才	文	子				印
鑑定	評価	額					2, 600	0, 000, 0	000 F	3	1 ㎡当:	たりの	の価格						65	5, 000	円/㎡
1	基本的	的事項	ı	·																	
(1)	価格問	寺点	平	成 28年	- 7月 1	日	(4) 鑑	定評価	日		平原	戈 284	年 7月	4日	(6) 路		28年		4	90, 000	円/m <sup>*</sup>
(2)	実地記	周査日	平月	龙 28年	6月 28	日	(5) 価	格の種類	類		正常	西格			線価		西又は倍    率種別	译			倍
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨																	
(1) 基準地		f在及び地番s f住居表示」等		尼崎市海 「潮江:	朝江1丁 1 - 2 -		14番	:外							②地 (㎡		3, 9	75 )		令上の	規制等
地	③形	状	4敷地(	の利用の	)現況	⑤周: 状況	辺の土	:地の利	用の	⑥接	面道路	の状況	Ş	7供給 処理施 设状況		要な交 近の∜	を通施設 代況	との		商第 (80, 5 防刃	00)
		2.5:1	店舗兼					事務所		北27	m市道		7.	水道 ガス 下水	J R万 270m	2崎			_ (₹	の他) 地区計 (100, 5	
			<b>-</b>						п.				= ·# 11	<i>-</i>	m	- A-lb 34	<del></del>	t.			
(2)	①範			00 m. [		0 m.			1、北		0 m	_ ·	票準的	使用			事務所均		= 4-		
近隣地		準的画地の形	7. 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10	間口特記す	<b>が</b> 1 でき事	00.0 項 <i>はた</i>		奥行	2	40 7 m ī	.0 m. お道	、 <b>万</b>	見模			0 <b>m</b> ⁴1	怪及、		長方列	彡 i業(100,	500)
地域	4地	!域的特性	特記	13,627	C 1.	7,100		2	1		1-70		交通		R 尼崎原 270m	八		法令規制		防火地区計画	
			事項	 				此	1				施設	1				况削	!		
		!域要因の  来予測	大規模な	は店舗・ うとなる	事務所 地域が	が建ち 少ない	並ぶば	也域で、 いら、電	地域 F要は	内に特 底堅 <	特段の₹ く、地(	変動要 西はや	要因が さや上	ないこ 昇傾向	とから で推移	、当会する。	分は現り と予測す	で維持 る。	寺する	と予測す	ける。市
/0\ E	3 <del>4- *</del> 1	生日の地立	支配件》	+ <del>) /-   -</del>   <del>-</del>	=======================================								(4)	<b>以各甘</b>	*****	なり	۱)				
			高層店舗			·# I= 15						2	- 1	刈豕型 個別的	準地の 要因						
	重定計 り適用	<sup>[</sup> 価の手法 ]	取引事件			準価格				681, 0		] / m²									
			収益還	兀法		益価格 算価格	_			628, 0		] / m²									
			開発法			発法に		<b>正坟</b>				] / m² ] / m²									
(6) F	1場の		同一需約	合圏は阪					巾城で	ある.				資金語	達力を	有する	ろ法人払	肾家	全国:	担模でに	5舗展開
(0) 1	11-9107	1011	を行う公要は底雪業態、立	È業等で Winもの	ある。 がある。	あまが 、尼崎	さき終 i市内	录遊新者 では大規	邓心整 見模商	備基2 業地∂	は計画に り取引薬	こより 事例に	整備は極め	された て稀で	.駅前地 .あり、	区に( 需要	立置して	゙゙おり、	立地	希少性に	♪え、需
Ī	· 検証 平価額	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	市場性を	需要者は 要者の行	法人投 動原理	資家等 を反映	が中に	心で、収 おり、収	Z益性 Z益性	を重視を間接	見して! 寒的に!	取引を 豆映し	と行う たも	傾向が のとい	強い。 えるた	また、	・実際 の 規範性か	)取引信 ある。	田格か	ら求めた	と比準価
(8)	里由	<b>④</b> □ /\ ±#	価格に同						1 -										0 116		<del>,</del>
公支	見価	① 【【代表標標準地番号	· 华地	標準均		時 点 修 正	-	標準化 補正	-	也域要 因の比		別的因の		象基準  規準個		標準化	街路 交通		.0 地域要因 .0 因	街路 交通	
一個 2	見価格 1.1		尼山	崎 5-	4				#	交	比	較		(円/r		「補	環境			環境	-
格 ( を <i>f</i>	ر :	公示価格			[	100. 7	]	100		100	[ 10	00 ]				正	画地 行政		. 0	行政 その他	
		4	16,000	円/m	i –	100	[	100 ]	[ -	64. 9	] 10	00		645,	000		その他		. 0	( 0) [	<b>.</b>
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3	標準化	<b>④</b> 地	域要	⑤個	別的		象基準	地	標	街路	<b>S</b> 0	.0 地	街路	各 -4.
おらるとは、おおいまでは、おおいまでは、おおいまでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これ		尼山	奇 5 <b>-</b>	4	修正	;	補正	<b>医</b>	の比	要比	因の	0,	)比準個 /四 / .	. 1	標準化補	交通		.0 域要 .0 因	交通 環境		
基準	基の準検								料	ξ	比	蚁		(円/۱	T1) =	補正	環境 画地		.0 <b>因</b> .0	琼坞 行政	-
地言	र्ग	前年指定基	<mark>基準地の</mark> ( 878,000	西格 円 / m	.   -	101. 9 100	-   -	100	_	100 59. 4		00 ]		648,	000		行政	τ 0	. 0	その他	
		①-1対象基準			<u> </u>	100		100 ]	, l	)). <del>1</del> }的要[			iでは	IR尼	崎笶生	タカ(	<b>その</b> 他 のある商		. 0 までは・	北価は !	上昇して
(10)		□継続	■新規					3	כניו	ואנו							封では地				
対分を	<b></b> ら	前年標準価		<b>-</b> ///	円/						_										
基準 信	美検 西討	①-2基準地点)であるは	易合の検		又信华地	きつい	可一地	形状	[地均	要因		るが、	事業								oれてい t認めら
対象基準地の前	<b>各</b>	代表標準	<b>基地</b>	標準地	b			価格形成要因(			ž	<b>れない</b>	, ,								
前力	ý	標準地番号公示価格	各			- 円/n	ำ	めの	[個別	的要	因] [	固別的	的要因	に変動	はない	0					
	+		 年間	%	半年間		%														

平成 28年 7月 6日 提出 尼崎(県) 5-3 **宅地-1** 

		基準地番	·号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	近畿	総合不	動産銀	蓋定所						
	J	尼崎(県)	!	5 <b>-</b> 3	兵庫	丰県	兵庫	<b>重第</b> 22	分科会	: B	名	不動	産鑑定	全士	山才	□林一					印
鑑定	2評価	額					31	, 500,	000 P	9 -	l m³当:	たりの	)価格						2	46, 000	円/㎡
1	基本	的事項				Ī															
(1)	価格	寺点	<u> 1</u>	☑成 28年	7月 1	日 (	(4) 鑑足	定評価	日		平历	龙 28年	丰 7月	4日	(6) 路		28年			195, 000	円/m <sup>²</sup>
(2)	実地記	調査日	平月	成 28年	6月 20	日 (	(5) 価柞	各の種	類		正常信	西格			線価		西又は信 率種別		<u> </u>		倍
(3)	鑑定記	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価										111	T 1277				
2	鑑定	評価額の決定	 の理由 <i>0</i>	の要旨																	
(1) 基準地		f在及び地番s f住居表示」等		尼崎市村 「杭瀬2	抗瀬本町			番1外							②地 (m)		12	8	_ ··	去令上の	規制等
地	3形	状	④敷地	の利用の	)現況	⑤周辺 状況	型の土	地の利	川用の	⑥接ī	面道路	の状況	処	供給 理施 状況		要な交 近の状	通施設	きとの	G	近隔 (80,3 防火 その他)	300)
		台形 1:3	店舗兼 S3	事務所		中層の、銀行商業均	う等が)	兼事務 建ち並	秀所 どぶ	南28m	国道		カ	道ス水	阪神札 250m	<b></b> 抗瀬				_ V⊅ IE/	
(2)	①範	囲	東	60 m. E	<b>5</b> 2	20 m、i	南	0 n	n、北		30 m	②標	<b>票準的</b>	吏用	中低層	店舗	<b>兼事務</b>	<b></b>			
近隣地域	3標	準的画地の刑	杉状等	間口	約	10.0 r	n,	奥行	約	15.	0 m.	、規	模		15	0 <b>m</b> 1₹	呈度、	形状	長方	形	
地域	<b>④</b> 地	域的特性	特記	特にな	:11			往	j 2	8 m∄	国道		交通		申杭瀬駅 亙 250m			法令	j	丘商(100 防火	
			事項					足	各				施設	,	,	-		規制			
		2域要因の 子来予測	国道注移する。	: 沿いに中 ものと思	低層の料され	店舗兼る。地位	事務所価動向	が、銀行は割分	行等が安感か	建ち並ら、巨	Zぶ成系 ]復傾[	熟した	商業均の	地域で	ある。	地域要	要因に変	生化はな	<u>-</u> なく当	面は現法	兄通り推
(3) 指	是有效	使用の判定	中低層原	店舗兼事	務所地								(4) 対	象基	準地の	ない	, <b>\</b>				
(5) 釒	監定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				255, 0	00 F	]/m²	個	別的	要因						
	の適用	1	収益還	元法	収	益価格				209, 0	00 F	]/m²									
			原価法		積	算価格				/	F	]∕mื									
			開発法		開	発法に	よる個	格		/	F	]∕m²									
(6) ī	市場の	特性	収益物( 瀬駅周i	牛の取得	を目的ては商	とする	不動産 全でな	(業者がいもの)	や投資 かの、	家等が 隣接市	中心 域にが	である 於いて	。尼崎	奇市内	商業地	の商沙	元は全角	と的に 見	弱含み	で、特に	る事業者、 こ阪神杭 西はやや
i	• 検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	いである格の説行	地域及び るもの 得力はや 計を踏ま	消費者の	の購買)。従っ゛	力は高 て、市	らない 場性を	ハため を反映	店舗、 :し規範	事務	听利用	につい	いても	十分な	賃料収	又入を往	导られ7	ない場	合が多く	国道沿 く収益価 基準地等
(8) 対対 (	見価集格	① □代表標標準地番号	<b>達地</b> 尼	■標準± 崎 5-		時 点	_	票準化 輔正		地域要 因の比		因の	の <del>;</del>	象基準 規準価 円/r	i格   [	標準化補正	街路 交说 環均	<u>新</u> (	0.0 地 0.0 専 0.0 医	<b>数</b>	<u>甬</u> −1. (
格 i	11.	<b>公示価格</b> 3	340, 000	円/m	_	100. 3	¯ I_ —	100	] [ 1	100		00 ]		246,	000	Ë	画 <sup>5</sup> 行政 その他	女 (	0. 0 0. 0 0. 0	行政その他	
(9) 指定基準地	לי היים היים	① 指定基準	<b>地番号</b> <sup> </sup>	) 5-		時 点 修 正		票準化 輔正	_	地域要 図の比	5個 要 比	因の	<b>の</b>	象基準比準個	i格 [	標準化補正	街 路 交 環 環 場	各 (	0.0 地 0.0 専 0.0 医		<u>番</u> +8.(
準地	<b>美</b> 討	前年指定基	基準地の 378,000	価格 円/m		101. 9	-   -	100	_	100 56. 6		00 ]		246,	000	崖	画 <sup>5</sup> 行政 その他	女 (	0. 0 0. 0 0. 0	- 行政 その他	
(10) 対象基準地の前	丰票隼両各等.	①-1対象基準 継続 前年標準価だ ①-2基準地が 点)であるな 一代表標準 標準地番号	■新規格 格 が共通地 場合の検	245, (代表 点(代表			]一地	③ 価格形成要因6	[地域	致的要区 或要因]	† 5	市の人 地域要 とは増	、口は源 ・ 因に力 加して	域少し てきな こいる	ており 変化は 。	、老歯	冷人口!	は増加し	してい		がある。
前力	יט	公示価格		+0. 4 %	半年間	円/m <sup>®</sup>	%	0	[個別	的要因	<b>5</b> ]] ∫	固別的	要因に	二変動	はない	0					

平成 28年 7月 6日 提出 尼崎(県) 5 - 4 **宅地-1** 

		基準地番	号		提	出先	所	f属分科	会名	業	者名	株式	会社	谷澤総合	金鑑定	所神	申戸支社				
	J	己崎(県)	5	5-4	兵	庫県	兵师	車第2分	科会	E	氏名	不動	産鑓	<b>監定士</b>	金	谷正	雄				印
鑑定	E評価	額					91	1,600,0	00 F	3	1 ㎡当:	たりの	)価村	各						385, 000	円/㎡
1	基本	的事項													(0)						
(1)	価格	寺点	平	成 28年	F 7月 :	1日	(4) 鑑	定評価日	3		平原	戈 28 <sup>左</sup>	手 7.	月 4日	(6) 路 線		成 28年 線 <b>価又は</b>			300, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	凋査日	平月	戊 28年	6月 30	日日	(5) 価	格の種類	頁		正常(	西格			価		倍率種別				П
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価				I											
	鑑定	評価額の決定																			
(1) 基準地		f在及び地番s 住居表示」等		尼崎市 「南武』	南武庫 車之荘			_							②地 (m	_	(	38	)	⑨法令上の	規制等
地	3形	状	④敷地(	の利用の	り現況	⑤周: 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接	面道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況	_		♪交通施討 ○状況	ひとの		近ī (80,5 準[	300)
		1:1.5	店舗兼	共同住宅	È		建ち並	i兼共同 Zぶ駅前		北13	m市道			水道ガス下水	阪急i 80m	武庫	之荘			(その他)	
(2)	①範	通	東	10 m、i	西	80 m,	南	20 m	、北		0 m	②標	票準的	的使用	中層原	占舗	併用共同	住宅地	也		
	3標	準的画地の刑	· 杉状等	間口	約	12.0	m,	奥行	約	20	.0 m	、	模		24	40 I	㎡程度、	形划	<b>t</b> 13	ぼ長方形	
近隣地域	<b>④</b> 地	域的特性	特記	特にな	よい			街	1	3 m ī	市道		交通	<b>仮</b> 急	息武庫 80m	之荘	駅	法令	<del>أ</del>	近商(80 準)	
			事項					路					施設		OOM			規制	訓	1 12	•
	⑤ 地 将	!域要因の i来予測	当該地域 前の店舗	域は、中 浦需要は	「層の店 は依然強	舗兼共	同住年	とが建ち 単につい	がぶ いては、	駅前の、今後	)商業均 後上昇何	地域で頃向で	あり	)、今後 多すると	も現場予測す	犬を紅	維持して	推移す	つるも	のと予測	する。駅
(3) 晶	 류右첫	使用の判定	中層店舗	<b>載併用</b> #	:同住字	: 抽							(4	)対象基	進地(	0	ない				
		価の手法	取引事			;" 连価格	<u> </u>			400,0	000 F		4	個別的	-						
0	の適用	1	収益還	元法		益価格				270,0											
			原価法			算価格						 ]∕m²									
			開発法			発法に		 西格			F	]∕m³									
(6) r	市場の	特性	同一需約 ディベロ 地価は」 その把握	上昇傾向	]にある	ものと	を中心 等が 認め	いとした 想定され られる。	版神  る。  市場	間にお 駅前に におい	おける における いて需要	駅前の る店舗 要の中	商業 高楽 心と	美地域で 要は依然 となる価	ある。 として 格帯に	需点は規	要者の中/ 堅く、需 漢などの	心は、 給動向 画地条	商業可は国	きビル等を を調に推移 等により様	手懸ける しており 々であり、
ī	<ul><li>検証</li></ul>	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	れるが、	背後は ま位に試	は住宅地 は算され	域であ	り、ラ 。たがィ	元本価値って、主	iに見 i場の:	合った 実勢を	こ家賃2 シ反映	水準や した b	・投資	子対象と	しての	]]床C	可り等が	形成し	、得て	浦、事務所でおらず、「 におらず、「 代表標準」	収益価格
(8) 公示価	現価格	① ■代表標標準地番号	<b>準地</b> 尼	<b>標準</b> : 崎 5-		) 時 点 修 正	-	 標準化 補正		地域要 因の比 交	O	因の		対象基準 の規準価 (円/r	i格(	⑦ 内 訳	標 街 準 交: 化 環:	通	0. 0 0. 0 0. 0	地域交流	通 0.0
格 l を <i>f</i>	١١. (	<b>公示価格</b> 3	81, 000	円/m	_   _	101. 0 100	_   _	100		100	T	00 ]		385,	000		正 画: 行: その <sup>:</sup>	政	0. 0 0. 0 0. 0	その	
(9) 指定基準地	ر ار در و	① 指定基準	地番号	_	2	)時 点 修 正		標準化補正	_	域要  の比	⑤個 要 比	因の	65	対象基準 の比準個 (円/r	i格(	⑦ 内 訳	標準作業では、環境では、できます。	通		地域要因環境	通
準地 記	検 対	前年指定基	基準地の何	西格 円/m	n <sup>†</sup>	100	_] [	100		100	[	]					置 画: 行i その	地 政		行う	攺
		①-1対象基準		<u></u> 討					[一般	的要	因] 坎	地価の		を と と と と と と と と と と と と と と と と と と と	まって	ことい	る中、国	内景気	動向	            は一進一	退がみら
(10)	٠, ــ	■継続 前年標準価	□新規 ϗ		000円	⁄ m²		3			4	ri, A	′′′′′′′′′′′′′′′′′′′′′′′′′′′′′′′′′′′′′′	国际砼	)月1月多	分寺(	による家	響を仕	上1兄 9	トる必要が	める。
対象基準地の前	+票集画各りの検討	①-2基準地が 点)である ・ ・ ・ ・ ・ 代表標準	が共通地 場合の検	点(代ā	表標準均		司一地	価格形成要因の 変動状況	[地域	要因]							並ぶ駅前 は上昇傾			域であり、ノ こている。	店舗需要
前が	等 か	標準地番号 公示価格 ②変動率		尼崎 3 +1.9 <b>%</b>	381,000	) 円/n	- 2 ni . 0 %	因の	[個別	的要	因〕(	固別的	要因	国に変動	はない	١,					
		9777 T		1.0 /3	1 . 11	, .1	, ,														

平成 28年 7月 6日 提出 尼崎(県) 5-5 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	見	「属分科	会名	業者	者名	勝沼	不動	産鑑定							
	J	己崎(県)	5	5-5	兵庫	車県	兵	庫第2分	科会	氏	名	不動	産鑑	定士	勝沼	和子					印
鑑定	評価	額					1	0, 700, 00	00 F.	] 1	m³当	たりの	価格	<u>\$</u>					205	,000 <b>P</b>	∃∕m <sup>ª</sup>
		的事項													(6)				105	- 000 F	D ( 2
(1)	価格田	寺点	平	成 28年	F 7月 1	日	(4) 鑑	定評価日	3		平历	戈 28年	三 7月	1 4日	路   -	平成 2 <b>各線価</b> 3		-	168	5,000 F 任	
(2)	実地記	周査日	平月	戊 28年	6月 29	日	(5) 個	格の種類	Į.		正常值	西格			備		種別				-
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	としての	鑑定評	価				l e											
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨																	
(1) 基準地	O	在及び地番s 住居表示」等		尼崎市	武庫川岡	13丁	∃3番	ř							②地積 (m <sup>*</sup> )	i (	52	)	9法令	予上の規	制等
地	③形	状	④敷地(	の利用の	の現況	⑤周: 状況	辺の出	=地の利	用の	<b>⑥接面</b>	道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近	な交通の状況		Łの		近商 (80,300 準防	)
		1:3	店舗 W 2				等が列	尼店舗、賃 售ち並ぶ		北東9г	n市道			水道 ガス 下水	阪神武 250m	庫川			. (その	)他)	
(2)	①範	i.囲	東	10 m、	西 2	20 m.	南	20 m	、北	1	.0 m	2標	準的	的使用	低層の原	吉舗なり	いし店	舗兼住	E宅地		
近隣地域	3標	準的画地の刑	杉状等	間口		4. 0	m,	奥行	約	13.	0 m.	、規	模		52	m²程原	度、	形状	ほぼ長	方形	
地 域	4地	!域的特性	特記	特にな	\$V.			街	9	m市道			交通		申武庫川 東方 250			法令	近	蔄(80,30 準防	00)
			事項	i 1 1				路	i ! !				施設					規制			
		域要因の 来予測	小規模に 要が弱い	与舗が建 いことか	きち並ぶ いら、地	駅に近 価水準	い近 は弱	隣商業地 含みで推	域で 移す	あり、 るもの	商業5	地域と 則する	して。	は衰退	傾向が終	売くもの	のと予	測する	。商況	は低迷	し、需
(3) 量	是有效	使用の判定	3 階建和	呈度の店	舗兼住	宅地							(4)	対象基	準地の	ない					
(5) 銷	监定評	価の手法	取引事	例比較:	去 比	準価格	ř			214, 00	00 F	]/m²		個別的	要因						
0	D適用	l	収益還	元法	収	益価格	f			143, 00	00 F	]/m²									
			原価法		積	算価格	ř			/	円.	]/mੈ									
			開発法			発法に						]/m²									
(6) 市	「場の	特性	持つ事業商業地域	業者であ 載では商	っる。大 fi況の厳	型複合	商業	の圏域に 施設や も 散見 と なる 価	る程	度の規	模を打 個向に	持つデ こある	イス 商業	スカウン 性地域に	<b>トスト</b> フ	ア等の履	額客吸	引力は	大きく	、旧来7	からの
: 1	・検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	要は弱くいないが	く、また こめ、収	ニ取引市 ス益価格	場にま はやや	いて 対範	て信頼性 も自用目 性に欠け の上、鑑	的の] る。	取引が よって	中心。 、規律	となっ 節性か	てお ら比	âり、収 C準価格	益性を「 を重視し	中心にイ	価格が	形成さ	れるま	でには	至って
(8)		1		標準		時点		標準化	1	也域要	5個		<b>€</b>	付象基準	£ ₩h	標	街路	0.	0 地	街路	+2.0
公示価格を	見価	標準地番号	尼山	崎 5-	- 1	修正		補正	巨動	国の比	要比	因の 齢	0	D規準個 (円/r	N	標準化	交通 環境	0. 0.	安	交通 環境	0. 0 -1. 0
価格も			761	ин] 9 —	_		_				_			(口/1	11)	補正	<sup>環境</sup> 画地			<sup>環境</sup> 行政	+12.0
Z 1.	_	<b>公示価格</b> 2	38, 000	円/n		100. 2 100	- 1	100 103. 0		100 13.1		00 ]		205,	000		行政 その他			その他	0.0
(9)			地番号		2	時 点	3	標準化	4地	域要	5個	別的		対象基準			街路		0 th	街路	+2.0
指定基準地	)\	厄	己崎 (県)	) 5-	4	修正		補正		の比 		因の	Ø	の比準値	内	標準化	交通	0.	**	交通	+8. 0
基準	D 矣								較		比	蚥		(円/r	n) in	補正	環境 画地			環境 行政	+70. 0 0. 0
地言	ग	前年指定基 3	基準地の( 78,000	価格 円/n	_	101. 9 100	_	100		100 87. 3		00 ]		206,	000		行政			その他	0.0
		①-1対象基準	隼 <u>地</u> の検	討			L		_	的要因	1 1] ř	商業地	の地	価は、	周辺の信	主宅地位	その他	0. 開発の	影響等	から概ね	ね横這
(10)		■継続 前年標準価権	──新規 と		000 円/	∕ m²		3				ハ〜微 ている		上傾向に	あるが、	衰退的	頃向の	商業地	では下	落基調為	が続い
<b>刈象其</b>	上票の絵	①-2基準地力	が共通地	点(代表			司一地	価 変 格 動	[地域	要因]	Ē	商況は	低迷	してお	り、また	た商業は	地域と	して衰	退傾向	にあるこ	ことか
準加地	計	点) である <sup>は</sup> 代表標準	_	討 標準均	也			! 格形成要 !			į	っ需要	は弱	iく、地	価は弱き	含みで打	性移し	ている	00		
対象基準地の前	争り	標準地番号		•		- -		<del>   </del>	[個別	的要因	1] (	固別的	要因	に変動	はない。						
	-	公示価格 ②変動率		-1. 0 <b>%</b>	半年間	円/n 引	n %	-													

業者名 株式会社 資産評価研究所

所属分科会名

提出先

基準地番号

平成 28年 7月 6日 提出 尼崎(県) 5-6 **宅地-1** 

	J	己崎(県)	Ę	5-6	兵庫	丰県	兵庫	第2分	科会	氏	名	不動	産鑑定	士	横野	忠敏					印
鑑定	と評価	額					195,	000, 00	00 円	1:	m <sup>*</sup> 当 <i>t</i> :	<b>こり</b> σ.	)価格						278	3, 000	円/㎡
1	基本	的事項																			
(1)	価格	寺点	平	成 28年	7月 1	日	(4)鑑定	評価日	3		平成	28年	F 7月	4日	路  _		28年 1 <b>又は倍</b>		21		円/m <sup>*</sup> 倍
(2)	実地記	調査日	平月	成 28年	6月 29	日	(5) 価格	の種类	頁	ī	正常価	格			線価		<b>本種別</b>	_			П
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	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		f在及び地番s 住居表示」		尼崎市县 「長洲西	長洲西道 5通1-			f 1							②地積 (m²)	į (	703	3		令上の:	規制等
基準地	3形	状	4敷地(	の利用の	)現況	⑤周〕 状況	辺の土地	也の利力	用の	<b>⑥接面</b>	道路の	の状況	処	供給 理施 状況	⑧主要 接近	な交通の状況		との	(2)	近商 (80,40 準防	00)
		1:2	事務所 S 6			中高原 等が発 業地域	層の事務 建ち並る 或	房所ビル ぶ近隣i	/	北12mī 背面道			ガ	道 ス 水	J R尼 240m	崎				//[E/	
(2)	①範	囲	東:	30 m. E	<b>5</b> 5	0 m.	南	40 m	、北	(	0 m	2標	<b>標準的</b> 像	吏用	店舗事	務所付	·共同信	E宅			
近隣	3標	準的画地の	形状等	間口	約	18.0	m、 』	製行	約	38.0	) m,	規	模		700	m <sup></sup> 程	度、	形状	長方形		
近隣地域	<b>④</b> 地	域的特性	特記	特にな	:11			街	1	2 m市	道		交通		R 尼崎駅 国 240m	!		法令	近	商(80,	400)
			事項					路	i ! !				施設	H	3 2 TOIII			規制	; 	1 00	
	⑤ 地 将	1域要因の 1来予測	駅前商業								業地で	、今	後も同	様の	環境で打	作移す	ると思	! !われ?	5。駅‡	上側の閉	<b>昇発の</b>
(3)	」 最有效	使用の判定	店舗事務	务所付共	同住宅								(4) 対	象基	準地の	二方	路				+4.0
(5) (	濫定評	価の手法	取引事		E Et.	準価格			6	284, 000	0 円.	∕ m <sup>*</sup>	個	別的	要因						
	の適用		収益還			益価格				229, 000											
			原価法			一一 算価格						∕ m <sup>*</sup>									
			開発法		開	発法に	よる価格	——— 格			円,	∕ m <sup>*</sup>									
(6) ī	市場の	特性	同一需約 動産業ネ 小店舗な が少なく	や笑が中	小でた	ス街	並みが	整備 さ	わた貝	银北相心	7 H2	※駅 幸	1相1/1十零	<b>基性</b>	に欠け	ス小担	横かか	で食店が	<b>ウパチ</b> ン	ノコ 店台	5の中
]	<ul><li>検証</li></ul>	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	近隣地域 い地域 説得力 検討を	或では中 である。 こ欠け、	層の店 駅前と 市場性	舗付共 しては を反映	同住宅 店舗需 した比	等も見 要が弱 準価格	られ() らく、() がより	賃貸市場 賃貸共[ り規節[	場は比 司住宅 性が高	に較的 に部分 話い。	熟成し  につい    従って	ていても公	るが、る十分なり	どちら 賃料水 を規準	かとい 準には	えばほないこ	自用目的	の取引の収益値	が多  i格の
8 公示価格	規集とした	① □代表標標準地番号	<b>淫地</b> 尼	■標準± 崎 5-		時 点 修 正	③標 補			の比	⑤個別 要团 比朝	因の		象基準 現準価 円/n	格内	標準化補正	街路 交通 環境	i 0	). 0 地域要因	街路 交通 環境	i +3.0 i +24.0
<del>ا</del>	t	公示価格	375, 000	円/m	_	100. 4		00 ]		00 [0.7]	104			278,	000		画地 行政 その他	( 0	). 0 ). 0 ). 0	行政その他	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準		崎 5-		時 点 修 正	③標 補		④地 因 較	域要の比	5個別 要团 比朝	因の		象基準 北準価 円/n	格内	標準化	街路 交通 環境	i 0	0.0 地域要因	街路 交通 環境	+4.0
準地	検 討	前年指定基	基準地の 378,000	価格 円/m	_   -	101. 9	] 1	00 ]		00 3.8 ]	104			279,	000		画地 行政 その他	0	). 0 ). 0 ). 0	行政その他	
(10) 対象基準地の	年票隼西各等からの検討	①-1対象基準 ●継続 前年標準価 ①-2基準地が 点)であるが □代表標準	□新規 格 が共通地 場合の検	275, ( 点(代表			1	③ 価格形成要因	[一般	的要因] 要因]	え あ 地	対果 る。 地域要	により	、阪	に衰退( 急沿線を 変動はた で地価に	を中心 ないが	に地価 、駅北	iは横道 この大型	言い乃至 型商業施	<b>三微増</b> 個	質向に
前,	<i>5</i> `	標準地番号 公示価格 ②変動率		+1. 1 %	半年間	- 円/mi	_	<u> </u>	[個別	的要因	] 個	別的	要因に	変動	はない。						

平成 28年 7月 6日 提出 尼崎(県) 5-7 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	所	i属分科	会名	業者	者名	長谷	川不勇	助産鑑定	官事務所	Ť					
	J	己崎(県)	5	5-7	兵區	車県	兵庫	県第2	分科:	会氏	.名	不動	産鑑	定士	長谷	JI — <u></u>	嘉				印
鑑定	評価	額					21	1,900,0	00 P	9 1	m³当	たりの	つ価格	i					33′	7,000	円/㎡
1	基本的	的事項													(0)						
(1)	価格田	寺点	平	成 28年	5 7月 1	. 日	(4) 鑑!	定評価Ⅰ	8		平历	戈 28年	F 7月	4日	松		28年 西 <b>又は</b> 倍	· · ·	27	70,000	円/㎡ 倍
(2)	実地詞	周査日	平月	戊 28年	6月 29	日 日	(5) 価	格の種類	領		正常值	西格			備		率種別				ПП
(3)	鑑定詞	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		在及び地番s 住居表示」等		尼崎市立				5							②地科 (㎡)	-	65	)	9法		規制等
地	③形	状	<b>④</b> 敷地(	の利用の	)現況	⑤周证状况	辺の土	:地の利	用の	⑥接面	面道路	の状況	Ą	⑦供給 処理施 设状況		要な交 丘の状	通施設 況	との	(7-	近 (80,4 準 (84)	00)
		1:2.5	店舗兼( B 2	 注宅		アータ店舗が前商店	が連た	**街に小さんする	売駅	西8m市	7道		7	水道 ガス 下水	J R 立 170m	花			_ (~	の他)	
(2)	①範	連	東	l5 m、 [	<b>适</b> :	15 m.	南	20 m	、北	2	20 m	2標	票準的	使用	低層店	舗地					
近隣地域	3標	準的画地の刑	<b>沙状等</b>	間口	約	5.0	m,	奥行	約	12.	0 m,	、規	模	1	60	m <sup>‡</sup> £	呈度、	形状	ほぼ長	:方形	
地 域	4地	域的特性	特記	特にな	:V)			街	8	m市道	Ī		交通		R 立花駅 170m	5		法令	近	商(80,	400)
			事項					路	;				施設					規制	į		
	⑤ 地 将	!域要因の i来予測	アーケ <b>ー</b> 地価は」	- - ド街の - 昇傾向	小売商 で推移	店街で するも	あり、 のとう	当面に予測する		の商環	境を約	維持す	-るも	のと予	測する。	。人证	通りも多	らく、景		夏期待	を反映し
(3) 聶	是有效	使用の判定	低層店舗	#地									(4)	対象基	準地の	ない	, Y				
(5) 銷	监定評	価の手法	取引事	列比較法	<b>比</b>	準価格				343, 00	)O F.		1	個別的	要因						
σ	)適用	•	収益還	元法	収	益価格				280, 00	00 F.	]/m²									
			原価法		積	算価格				/	F.	]/mੈ									
			開発法		開	発法に	よる値	西格		/	円	]/m²									
行(6)	「場の	特性	同一需約 からの関いる。 🗄	死存商店	街の中	では駅	近の利	刊便性を	/反映	:して比	較的	繁華性	に恵	の中心 まれ、	は店舗 景気回	等の& 復へ <i>0</i>	圣営を行 の期待を	fう地元 ∵反映し	:事業者 ノて需要	音である 要は持て	る。古く ら直して
₽	検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	収益性が思決定すいと準価格した。	が重視さ ける需要 各を標準	れる商 者は少 に、収	業地域 なく取 益価格	に存す 引価格 を比較	けるが、 各水準を 交考量し	土地:指標	価格に に価格 表標準	十分り が決定 地及で	見合う 定され び指定	賃料 るこ 基準	水準が とが一 地との	形成され般的で検討を	れてい ある。 踏まえ	いないこ よって え、鑑定	ともあ (、本件 (評価額	って、 におい [を上言	収益性 いては記 己のとは	生から意 実証的な おり決定
(8)		① ■代表標標準地番号		── <b>標準</b> 5 -		時 点 修 正	l -	標準化 補正	[	地域要 因の比 較	⑤個 要 比	因の		ける基準 対規準値 (円/r	格 佐	1 1/-	街路 交通 環境	<b>i</b> 0.	. 0 地域要因	街 交 環 環 場	<u>第</u> +5.0
公示価格を		公示価格 3	81, 000	們/m	_ [_	101. 0	- I -	100		100 14.1	[_10	00 ]		337,	•	正	画地 行政	3 0. 7 0.	. 0	坂: 行政 そのf	女 -4. (
(9)		① 指定基準				時 点		標準化		地域要	5個.			象基準		標	その他		. 0 地	街路	各 +2.(
指定基準地	か う <b>う</b>		尼山	奇 5-	4	修正	Ż	補正	財	の比	要比	因の 較	O)	)比準価 (円/r	<u> </u>	1	交通 環境 画地	<b>t</b> 0.	.0 <mark>域要</mark> .0 <b>因</b>	交道 環境 行過	竟 +11.0
地言	र्ने		78, 000	円/m	, l <sup>-</sup> -	101. 9	- I -	100		100	10	00 ]		338,			行政 その他	ξ 0.	. 0	そのイ	也 0.0
(10) 丘椋準地の前	<b>ド票を団み等い</b> らの検討	①-1対象基準 前年標準価値 ①-2基準地が点)で表標準 標準地番号 公示価値	■新規格 が共通地 場合の検 連地 ■	336, (代表 点(代表 討 □標準地	<u>t</u>	也等と同 - 円/m	2	③ 価格形成要因の	[地均	设的要因 成要因] 则的要因	7	が続い 古くか る。	いてい いらの[	る。県商店街	内も同	様な値 は比較	頂向にあ	る。			図復基調 区調であ
l		②変動率   :	年間 -	+0.3 <b>%</b>	一牛年間	ī]	%														

平成 28年 7月 6日 提出 尼崎(県) 5-8 **宅地-1** 

		基準地番	:号		提	出先		所属	分科:	会名	э	<b>美者名</b>	中山	不動產	<b>産鑑定</b>								
	J	尼崎(県)	į	5 <b>-</b> 8	兵	庫県		兵庫第	第2分	科会		氏名	不動	<b>声鑑</b> 第	定士	中山	健一						印
鑑	定評価	i額						60, 0	00, 00	00 F	3	1 m <sup>°</sup> ≝	たりの	の価格						2	243, 000	円	∕m <sup>*</sup>
1	基本	的事項														(0)							
(1)	価格	<b>诗点</b>	7	龙成 284	年 7月	1日	(4)	鑑定詞	平価日	3		平	成 28年	年 7月	4日	路		: 28年 <b>西又は</b> 信			195, 000	倍	
(2)	実地記	調査日	平)	成 28年	三 6月 2	9日	(5)	価格の	り種類	Į.		正常	価格			価		■ヘ16       				ID	
(3)	鑑定記	評価の条件	更地。	としての	の鑑定語	平価					-									<u>I</u>			
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨													1			ı			
(1) #		f在及び地番st 「住居表示」等		尼崎市	塚口町	4丁目	2 1	番2								②地和 (m²)		24	7	-	法令上0	)規制	刮等
基準地										[	@ I +		<b>-</b> - 16:		> /// /.A			_ >== 1		'	) 治能力	E居	
٦	3形	狄	4敷地	の利用	の現況	(5)居 状況		)土地	の利用	申の	6)接	面追距	各の状況		D供給 D理施		要なる 丘の∜	を通施設 弋況	(との		(60,	200) 火	
														Ē	<b>设状況</b>					(-	その他)		
		1:1	店舗兼 S2	住宅				s舗、 路線商			東18	m県道			k道 げス	阪急塚 780m	日						
									/14: 🗕 :						下水								
(2)	<b>①</b> 範	5囲	東	40 m.	西	20 m,	南	14	10 m.	、北		30 m	2	票準的	使用	中低層	の店舗	舗事務所	所住宅 <sup>®</sup>	│ 併用₺	也		
近隣	3標	準的画地の	· 形状等	間口	約	16. 0	m,	. 奥	行	約	15	5.0 m	ı, ţ	見模		240	) m²{	程度、	形状	長方	形		
地域	<b>④</b> 批	2域的特性	特記	特に	ない				街	1	8 m	県道		交通	阪	急塚口駅	7		法令	产	集住居(6		00)
-20			事項						路					施設	761	西 780m			規制		防力	/(	
	© III	- LT TO TO		+ + +	5 kk .1 × M	3+++·	7 11/21	%습 <del>~</del> 수 식내		- 1	N/	- ( <del>4 ما را</del> را را	日ノ公郎・子			LO TELL	1. L. J. s.	2 ^2		į	4++-h-7	1. マ	201.2-
		域要因の 採予測	低層店舗 る。地位	調べ任業	も等かれ 寄駅に対	正任する	更性だ	隙間業 が良好	なこ	とか	当画で	地域に当面は	影響を	で及ば、数増傾	9 格別 向で推	移する	はなっ	く、今位と判断で	せも現る ける。	仄ど剤	生行する	とす	'測'9
(3):	最有效	使用の判定	中低層の	の店舗	事務所信	主宅併月	用地							(4)	対象基	準地の	な	<i>۱</i> ١					
		価の手法	取引事	例比較:	法	比準価	各				252,	000 <b>F</b>	∄∕mٌ	1	固別的	要因							
	の適用	i	収益還	元法	Ц	又益価	各				148,	000	∄∕mٌ	:									
			原価法		利	責算価	恪				/	ı	∄∕mٌ										
			開発法		月	発法	こよ	る価格	ĭ		/	ŀ	∄∕mื	:									
(6)	市場の	)特性	同一需約 等で、記 入需要が の微増値	主に店舗 すると と	甫賃借↑ ←もに、	であ <i>.</i> 利1	る。消 便性の	背費需	要が、エリ	やや( アに:	氐迷し おける	、店舗マンシ	#賃料 ✓ョン:	も弱含 素地需	みであ 要もEF	るが、 盛でる	. 近年、 ある。i	優良	な投資	ト物件に	対す	うる購	
	・検証 評価額	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	対幹線は成熟は、市場	している 昜を反明	るものの 央したst	り、土地 関証性を	也価権 を有る	格に見 する比	合う	賃料:	水準	が形成	されて	こおら゛	ず、収	益価格	はやり	や低位に	こ試算に	された	ニ。 従っ	て本	件で
(8)	理由	① 代表標	定評価額	関を上記		2時点		· ③標準	<b>≢</b>	<b>⊘</b> ₩	也域要	E EVE	別的	© \$H	象基準	≢ +#h	抽	街路	友	爿	也 街	9女	
	規 価準 格	標準地番号	K#16	1 <del>⊼  </del>	->6	修 ]		補工			国の出		医因の		規準値		標準化補	交道		均要因	或 交	通	
公示価格を	規準とし.				-					車	交	E	比較		(円/	m <sup>*</sup> ) 訴	補正	環均 画均		Ē	g 環 行		
を	た	公示価格		円/	m² [	100	_]	<sub>r</sub> 10	01	_	100	1 _	100					行政	女		その		
(9)		① +b====================================	= 14 32 12				-	L ⊘+###		L	. <del>1 - 1</del> - 1			©÷ <del>1</del>	·色甘油	± ∔↓Ь	+777	その作			h 4+=	D/z	0 (
指字	か	① 指定基準		t-f		②時 点 修 』		③標準 補』		_	域要  の比	_	別的 E因の		象基準 比準値		標準化補	街趴 交道		). 0 ). 0 y ). 0 b	也 街		-2. ( +11. (
指定基準地	っ の 絵		尼	崎 5-	4					較	ξ	E	比較		(円/I	m <sup>*</sup> ) 訴	補正	環境	-				+38. (
地	討	前年指定基				101.	9]	_ 10			100	T	100 ]		949	000	_	画 <sup>5</sup> 行政		0. 0	行 その		+6. ( 0. (
			378, 000	円/।	mî	100		[ 10			59. 1	-	100 A Elect	ΣΞη) <b>-</b>	242,		4E 7EE 1	その作		). 0	· \//	). L	201/ 244.
(10)		①-1対象基準 ■継続	単地の検							[一般	的安		金融を	を相に、	より 権が弱く	用・所 、大型	侍琛! 店舗 <sup>。</sup>	見の以言へ需要が	ぎシフ	さゅけ	· 、 雪 門 気 先 行	は、 きは	消費
対象	年ら煙の	前年標準価			, 000円		_	位	変	F 18					NA 11 64 NA		A N / I		L 66 33		,		<b></b>
基準	<b>準 検</b> 価 討	①-2基準地/点)である <sup>1</sup>	場合の検	討		心寺と	同一	地 格	1 野状	[地域	安因					いに店 圏内で					Zふ。商	况は	.弱い
地の	年標準価格等からの検討	代表標準標準地番号	<b>基地</b>	標準	地		_	男氏	変動状況	- <b>-</b> -	=		hou - : :	,									
前:	か	公示価本	各			円/	m³	σ	5	[個別	)的要	因]	個別的	7要因	に変動	はない。	0						
1		②変動率	年間	+0.8%	半年	間		%															

平成 28年 7月 6日 提出 尼崎(県) 5 - 9 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業	<b>美者名</b>	富山	不動產	産鑑定								
	J	尼崎(県)		5 <b>-</b> 9	兵庫	丰県	ā	兵庫県賃	第2	j	氏名	不動	<b>力産鑑</b>	定士	富山	1 2	有治					印
鑑定	と評価	額					820	, 000, 0	00 円	}	1 ㎡ ≝	iたりの	の価格	3						278, 00	00 F	∄∕mi̇́
1	基本的	的事項													140							
(1)	価格田	寺点	<u> 1</u>	☑成 28年	三 7月 1	H	(4)鑑:	定評価日	B		平	成 28	年 7月	5日	路		成 28年 <b>泉価又は</b> (			205, 0		円∕m <sup>*</sup>
(2)	実地詞	調査日	平月	成 28年	6月 29	日	(5) 価	格の種類	領		正常	価格			線		倍率種別				1	<b></b>
(3)	鑑定記	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	の要旨																		
(1) 基準地	-	f在及び地番s 「住居表示」等		尼崎市 「東難》	東難波 <sup>田</sup> 皮町 2 -			0番外							②地類 (m²)	-	2,9		)	⑨法令上	の規	制等
地	3形	<b>沙</b> 状	④敷地	の利用の	D現況	⑤周5 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接	面道路	各の状況	,	⑦供給 処理施	接边		交通施設 状況	との		(60	中 0,200 準防	
		1:2	店舗 S 2			幹線が参りませる。	心に、 見られ	いに店 一般住 る路線	舗宅商	東18 南側	m県道 道	`	5	<b>設状況</b> 水道 ガス 下水	阪神尼 1.4km	上崎				(その他	<u>1</u> )	
(2)	①範	5囲	東	40 m, ī	西	0 m,	南	50 m	、北		50 m	<b>2</b> †	票準的	使用	店舗地							
近隣地	3標	<b>薬的画地の</b>	杉状等	間口	約	41.0	m,	奥行	約	72	2.0 m	i、	見模		2, 950	) n	n²程度、	形状	:長	方形		
地域	<b>④</b> 地	域的特性	特記	近隣で	で兵庫県	立尼崎 建設さ	新総合[ れた	<b>街</b>	1	8 m	県道		交通		神尼崎 西 1.4k	m		法令	î	対象基準	善地と	に同じ
			事項					路	i				施設					規制	1]			
⑤地域要因の 当該				域は幹線 恃ち直し	道路沿  傾向に	いに一 より強	般住宅	ご等も見 で推移す	られるもの	る路約 のと <sup>-</sup>	泉商業 予測す	地域でる。	、今	後も商	業地域	の珍	環境を維持	寺する	<i>€0</i>	つと予測	する。	,地価
(3)	是有效	使用の判定	店舗地												準地の	1	角地					+3.0
(5) 銀	監定評 の適用	価の手法	取引事	例比較法	<b>法</b> 比	準価格	i			287, 0	000 <b>F</b>	<u>ዛ</u> /mឺ		個別的	J要因							
ľ	ク旭九		収益還	元法	収	益価格	i			241,	000 <b>F</b>	∄∕mٌ										
			原価法			算価格						¶∕m <sup>®</sup>										
(0) =	+ H	\ 4+ 44L	開発法			発法に			÷ √± -†÷-	*** 1.10 T		円/m <sup>*</sup>		), L   III   IV	1147 - 116	¢=. Lı	4.2.44	<del>+-</del> ₩- +⁄-		小光刊工	04-4-	₩ ₩.
(0) [	市場の	7行1生	富裕層等建設され	等の投資	家、投等もあ	資法人 り、地	.等では !価は』	らる。大 医堅く推	₹型店舗 注移し`	舗用は	也への	需要に	は比較	的堅調	で、希	少性	生を持つ! 生があり、 よく、さ	近隣	で糸	&合医療 <sup>、</sup>	セン	ターが
Ē	• 検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	動向等	準地に対 産購入の を十分に 、代表標	押握し	検討す	つかり	)と考え	・る。 .	この。	ような	ことカ	146.	調整に	当たっ	的の にお	のための打 るける類( は、比準(	投資家 以不動 価格を	が中産の重視	P心で、 D取引価 見し、収	これ 格及 益価	らの者 びその 格を関
(8)		① ■代表標		標準		時点		票準化		地域要		別的		オ象基準	<b>崖</b>	_   #	票 街區		0.0	地	街路	-2.0
公示価	規権とした	標準地番号	尼	崎 5-		修正	1	補正	<b>西</b>	国の比 交	_	医因の 比較	σ	)規準値 (円/	<u>\</u>		票 街路 交流		0.0	安	交通 環境	+20. 0 +14. 0
格 し	ر ا ا	<b>公示価格</b> 3	81,000	円/m		101. 0	-   -	100		100 42. 1		)3. 0 ]		279,	000	Ī	E 画 <sup>5</sup> 行〕 その(	攺	0. 0 0. 0 0. 0	そ(	行政 の他	+6. 0 0. 0
(9) 指定基準地	b D	① 指定基準	地番号	_	_	)時 点 修 正	-	票準化 補正	_	域要	要	別的 医因の 比較		対象基準 の比準値 (円/	西格   ク	村立日本	票 街路集 交流 環境	通		域 芸	街路 交通 環境	
準地	<b>検</b> 討	前年指定基	基準地の		[	100	]	100		100	[	]				İ	E 画 <sup>±</sup> 行』	也 攺		:	行政 の他	
		①-1対象基準	隼地の検	円/m 討	1	100	L	J	L [一般	的要	-	100 景気 <i>に</i>	 は、緩	やかな	:回復基	調カ	<b>その</b> ( ぶ続いて		尼峪	     	商業:	地価格
(10)		継続	新規	1				3	. 132								)、比較的					
対象	手らの	前年標準価準値である。			000 円/ 表標準地		3一地	価 変格 動	[地域	要田	1	大刑口	三舗 田	地への	(霊要)け	比事	炎的堅調 <sup>~</sup>	で希小	性カ	ふかり こ	沂涨	で総合
基準	集 武	点)である場	易合の検	討		1	0	格形成要因	L-U-%	·×Ľ.	=						こと等もる					
対象基準地の前	等	代表標準 標準地番号	= 16	標準均	<sub>면</sub>	_			[個別	的更			5更円	の亦副	は特に	<i>†</i> 21.	)					
, נים	•	公示価格		±1 5 <b>0</b> 6	半年問	円/m	า้	<b>の</b>	ᆙ	нΊ女	보고 기	ᄪᄭᄓ	J女凶	ツク男	11477 (C	. Д V	0					

平成 28年 7月 6日 提出 尼崎(県) 5-10 **宅地-1** 

		<b>基</b> 準地番	亏			出先	-	<b>听属分科</b>			百名		卜期產								
	J	尼崎(県)		5-10	兵庫	車県	兵	庫第23	分科会	氏	名	不動	産鑑定	±	勝沼和	和子					印
	2評価						16	57, 000, 0	000 <b>P</b>	9 1	m <sup>°</sup> 当	たりの	価格						208	3, 000	円/mឺ
1	基本国	的事項													(0)						
(1)	価格田	<b>時点</b>	平	成 28年	7月 1	I FI	(4) 鑑	定評価	日		平历	戈 28年	三 7月 4	4日	路 二	平成 2 <b>8線価</b> 3		-	16		円/m <sup>*</sup>
(2)	実地記	調査日	平月	成 28年	6月 29	日	(5) 個	格の種	類		正常信	西格			線置	倍率		+			倍
		評価の条件		としての	鑑定評	価															
		評価額の決定																	_		
(1) 基準地	-	f在及び地番st 「住居表示」等		尼崎市西尾				9番6						(	2)地積 (㎡)	(	803	)	9法*	令上の	見制等
地	3形	状	4敷地(	の利用の	)現況	⑤周: 状況	辺の:	上地の利	用の	⑥接面	道路	の状況	処理	共給 (理施 ) )		な交通 の状況		<u>:</u> の	(7.	準住月 (60, 20 準防	00)
		3:1	店舗 W 1			低層ぶ国業地	道沿い	浦が建ち	並	西30m	国道		水道が下って	ス 2	反急武D 8km	<b>車</b> 之荘			(~(	か他)	
(2)	①範	5囲	東	40 m、	西 8	80 m,	南	110 m	n、北	6	50 <b>m</b>	2標	準的使	用但	層の原	店舗地					
近隣地域	3標	<b>標準的画地の</b> 形	形状等	間口		50.0	m,	奥行			0 m.	、規	.模		800	m²程度	复、 }	形状 ≀	まぼ長	方形	
地 域	④地	域的特性	特記	特にな	い。			往	j 3	0 m国	道	:	交通		大庫之 5 2.8			法令	準信	E居(60, 準防	200)
			事項					路	<u>}</u>			1	施設				:	規制			
		2域要因の 7来予測	低層の原な規模の	店舗が建 の画地が	ち並ぶ 多く、	路線商一定の	i業地 )需要	域であり が見られ	り、今 れ、地	後とも	ほぼりは概念	見状のね横這	まま推い傾向	移するで推移	ものと	・予測で	する。 予測す	十分なる。	駐車場	易の確保	い可能
(3) 最	是有效	使用の判定	低層の原	店舗地										象基準	_	ない					
	監定評 D適用	価の手法	取引事	例比較法	比比	準価格	í			217, 00	00 F	]/m²	10.	別的要	囚						
	7 JE271.		収益還:	元法		.益価格	-			147, 00	00 F	]/mੈ									
			原価法			算価格						] / m²	-								
(C) <del>-</del>	F18 42	· #+ *#	開発法	A Del v. 1		発法に			- <del></del> 1-	7 +4 66		] / m²	<del> </del>	L-4-T ~ T	ulant 1 _ Nr	- 1577 TEIL o	م <del>باد</del> علاد		ъ ч	<b>#</b> ##	. 4. 7
(о) п	□场()	)特性	は、同- 著しく、	給圏は、 一需給圏 出店形 牛による	内に地  態も定	縁性を 期借地	·持つ :制度	事業者のを利用す	及び全 する傾	:国展開  向にあ	する』 る。」	烙線店 北較的	舗業者 大規模	等であ 画地の	る。交確保が	『外の草 『可能』	斧線道! よ地域	路沿い では、	の進出 一定の	店舗の	の中心 の盛衰は ぶ見られ
≅	・検証	i格の調整 E及び鑑定 真の決定の	同一需約 るよって、 価額を」	合圏内の こ、収益 規範性	から比	準価格	を重	て信頼! 率を活力 視し、4	生のあ いしき 又益価	る取引 れてい i格を関	事例をない。 連付に	を収集 ものが ナ、下	するこ 主流で 記標準	とがで あり、 地・指	きた。 収益値 定基準	一方、 価格を早 単地との	十分に 中心に り均衡に	な駐車 価格が こも十	場スへ 形成さ 分留意	ペースを れてい 気の上、	確保すいない。 鑑定評
(8)		① □代表標		に記りと 標準は		時点		標準化	( <u>A</u> )+	也域要	5個	別的	⑥対象	老準地	i i	標	街路	0	0 地	街路	-2.0
公示価格を	見価	標準地番号	. ,			修正		補正	[	因の比	要	因の		準価格	外内	標準化	交通	0.	+ <del>-t</del>	交通	+3.0
価も	- "		尼	崎 5-	9				•	<b></b>	比	較	(P	¶∕m³)	訳	補正	環境 画地	0.		環境 行政	
を †	Ξ.	<b>公示価格</b> 2	241, 000	円/m	_	100. 4	_ [ [	100	_	100 16.6]		00 ]	:	208, 00	0	3	行政	0.	0	その他	
(9)		① 指定基準	地番号		2	)時 点	3	標準化	<b>④</b> 地	地域要	5個	別的		基準地		標	街路	0.	0 地	街路	-4.0
指定基準地	),	厅	己崎(県)	) 5-	4	修正		補正		の比		因の		∑準価格	' 内	標準化補	交通	0.	安	交通	
基準	D 食								較	· · · · · ·	比	1	(P	¶∕m")	- in	補正	環境 画地	0.		環境 行政	
地言	寸	前年指定基 3	基準地の 878,000	価格 円/m	_   -	101. 9 100	_ [ [	100		100 84. 7		00 ]	:	209, 00	0	7	行政	0. 0.	0	その他	
(3.5)		①−1対象基準継続			ı				[一般	设的要因											flね横這 別が続い
(10) 対 st	Εĥ	■ 継続 前年標準価	──新規 格		000 円/	∕ m <sup>²</sup>		③ Æ 亦				ている		, -3 (C 0)	DN.	水池門	V1-3,47 [		· 10	ru de W	NYL ₹
象基	票の	①-2基準地力	が共通地	点(代表			司一地	価変 格動	[地垣	【要因]											な規模
準備地格	西 討 各	点)である <sup>5</sup> 【代表標準	-	討 █️標準划	<u>t</u>			也 (動状況 要因(	į			ク画地 ハる。	か多い	<b>岭</b> 俗	<b>来</b> 地项	火じ、耳	四曲(は7	斑 仏 横	逗Ⅴ邩	刊 で指	移して
対象基準地の前	<b>等</b> ) \	標準地番号	<del>-</del>			-	. 2	多因の	[個別	的要因	1] 1	固別的	要因に	変動は	ない。						
		公示価格	各 左問	0.04	半年間	円╱n ■	n n/														

②変動率 年間

+1.4% 半年間

### 鑑定評価書(平成 28年地価調査)

								` '	•••		•	<u> </u>	- Hr 3				尼	≧崎 (∫	県)	9 <b>-</b> 1	宅地-1
		基準地番	号		提	出先	所原	属分科	会名	業者	<b></b>	齋藤	不動産	鑑定	事務所						
	J	尼崎(県)	ć	9-1	兵	車県	兵庫	第二分	科会	氏	名	不動	産鑑に	定士	齋用	泰 誠	,				印
鑑足	を評価	i額					1, 580,	000, 0	00 円	1	m省为	とりσ.	価格							73, 000	円/mឺ
1	基本	的事項																			
(1)	価格	侍点	平	成 28年	三7月 1	Lβ	(4) 鑑定	評価日	3		平成	文 28年	F 7月	5日	(6) 路 線		え 28年 価又は(			58, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地語	調査日	平月	龙 28年	6月 27	7日	(5) 価格	の種類	領	]	正常個	晒格			備	行	<b>连率種別</b>	J			IH.
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価													-1		
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨																	
(1) 基準地		f在及び地番s 「住居表示」等		尼崎市中	中浜町:	24番タ	+								②地 (㎡		21,		)	9法令上の	規制等
地	3#:	状	④敷地(	の利用の	)現況	⑤周i 状況	<u>辺</u> の土‡	也の利	用の	⑥接面	<b>〕道路</b>	の状況	処	)供給 1理施 2状況	_	要な3 近の4	を通施設 犬況	足との		(60, 2	
		不整形 1:1.2	工場			規模は倉庫等地域	の大きい 等が主体	・工場 本の工	業	南11mī	市道		オス	く道 ブス	阪神/ 前 1.6km	-	ンター	プール		(その他)	
(2)	(1)新	5.囲	東	70 m, ī	西 ,	70 m.	南	160 m	、北	18	80 m	②標	葉準的 <sup>·</sup>	使用	大規模	草工場	地				
	3標	<b>標準的画地の</b> 刑	/ / / / / / / / / / / / / / / / / / /	間口	約	100. 0	m、 :	奥行	約	200. (	0 m,	規	模		20, 00	0 <b>m</b> ²	 程度、	形状	: ほ	ぼ長方形	
近隣地域	<u>(4)</u> +#	地的结性	特記	特にな	://			往	1	1 m市	道		交通	阪社	申尼崎	センタ	<b>ノ</b> ープー	- 法令	<u> </u>	工専(60,	, 200)
地域 ④地域的特性 ⑤地域要因の 将来予測			事項					路	i				施設		前駅 1.6km			規制	i		
	⑤ 地 将	2域要因の 子来予測	当該地域 設用地名	・ 或は工場 をはじめ	、物流 堅調で	倉庫等ある。	が建ち地価は	並ぶエ 上向き	業地傾向	域で、* を示す	今後も ものと	現状と予測	:のま?  する。	- ま維持	するも	のと	予測す	る。エ	場用	地の需要	は物流施
(3) 1	島右첫	か使用の判定	大規模	Г場地									(4) \$	対象基	準地σ	不	整形				-1. 0
(3)最有効使用の判 (5)鑑定評価の手法			,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		E H	:進価格				73, 00	о ш	∠m²		固別的		線	下地				-1.0
(0)	の適用		収益還	, ,   , < , -	•	, <del>一</del> 圖 10 . 益価格				/ /		∕ ''' ∕ mื									
			原価法	7074		算価格						/ m²									
			開発法		<b>屏</b>	発法に	よる価	格		/	円	∕m <sup>†</sup>									
(6) ī	市場の	)特性	国際的標	な懸念材 り引き合	料があ いも依	り、国  然強い	内景気 。取引	もやや	○停滞	傾向が、	見らオ	いはじ	めたフ	が、エ	場用地	他の需	要は堅調	調さを	·持続	投資法人でしている。	,物流施
ı	<ul><li>検証</li></ul>	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	自用の力であるが定した。	大規模工	場・倉還元法	庫が中 は適用	心で、 しなか	賃貸に った。	供され	れてい て、標	る工場	場等は との検	新とり 計を	 見られ 踏まえ	ない <sup>は</sup> 、 、 、 比 <sup>達</sup>	地域で 単価格	あり、i	適正なて鑑定	:賃料 注評価	水準の把抗額を上記	握が困難 の通り決
(8)	LE /-	① □代表標	準地	標準:	地 ②	時点	3標	準化	<b>4</b> #	地域要	⑤個5	別的		象基準	地	標	街	路	0.0	地 街	各 +2.0
公元	現 価 準 格	標準地番号		ic 0	_	修 正	補	ìΕ	1	の比		因の		規準の	格		交		0.0	域 交流 要 環境	
公規価格 標準地番号 の の の の の の の の の の の の の の の の の の の			- 尼	崎 9-		100.6	·	00		100		.0]		70		神正		地	0. 0 0. 0 0. 0	田 環境 行政 その代	改 0.0
(0)			12,000	円/m	า้	100	[ 1	.00 ]	[ 1	51.7]	10	00		72,	800		その	他	0.0		
(9) 指定基準 がらるの 準検 地討			地番号	-	2	時 点 修 正		準化 i正	_	の比	⑤個》 要[ 比	因の	の	象基準 比準値 (円/1	Ĕ地 5格 ( ㎡) :	フト 標準化 補	街i 交i 環 <sup>j</sup>	通		地 域 变 天 天 天 天	<u>甬</u>
準 検			基準地の位	価格 円/m	í [	100	] 1	00		100	[	]				芷	画: 行i その(	玫		ー 行〕 その(	
(10) 対 <i>4</i>	年ら	①-1対象基準 ■継続 前年標準価値	新規	討 ,	000円/	∕m²		3 無亦	 [一般	的要因								が見ら		も、工業 <sup>」</sup> 、。	地の需要
.象基準地	年標準価格等からの検討	①-2基準地が 点)である <sup>は</sup> ①代表標準	が共通地 場合の検	点(代表	長標準地		司一地	価格形成要因6変動状況	[地域	要因]					にあり 回復個			用地の	引き	合いの強	さも相俟
の領前が	等 か	標準地番号 公示価格	<u>\$</u>			- 円/m		女 因 の	[個別	的要因	]] 個	固別的	要因の	の変動	は特に	認め	られない	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \			