

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 齋藤不動産鑑定事務所, 氏名, 不動産鑑定士 齋藤 誠, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 34,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 187,000 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

# 鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30年 7月 4日 提出  
 尼崎（県） - 2 宅地-1

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

鑑定評価額	11,300,000 円	1㎡当たりの価格	157,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市大庄西町 4 丁目 1 5 7 番 1 「大庄西町 4 - 1 0 - 6 - 1」				②地積 (㎡)	72	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) 準防  (その他) (60, 160)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:2.5	住宅 W 3	小規模住宅が密集する中に、共同住宅も見られる住宅地域	北 4m 市道	水道 ガス 下水	阪神尼崎センタープール前 850m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 15 m、南 15 m、北 0 m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 5.5 m、奥行 約 13.5 m、規模 75 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北、4 m 市道	交通施設	阪神尼崎センタープール前駅 北西方 850m	法令規制	1 住居 (60, 160) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	小規模住宅、共同住宅が見られる住宅地域で、現状のまま推移すると予測される。地価動向は弱含みである。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
	取引事例比較法		比準価格 157,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡								
	原価法		積算価格 / 円/㎡								
(5) 鑑定評価の手法の適用	開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
	(6) 市場の特性										
	同一需給圏は、尼崎市内の阪神沿線地域であり、外部からの転入は少なく居住者の地縁の選好性は強い。需要者については、概ね第一次取得者である。画地規模は小さく、小規模戸建住宅ないし連棟式住宅がその多くを占めている。最寄駅から比較的近いものの、需要は十全の状況にはなく、土地は 1, 2 0 0 万円程度、新築の戸建住宅で 2, 5 0 0 ~ 2, 8 0 0 万円程度が需要の中心である。										
	(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由										
同一需給圏内の類似地域等において信頼性のある取引事例を収集しえた。一方、当該標準地は画地規模が小さく経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅を建築することが困難であるため収益還元法の適用を断念した。周辺の住宅地域の事例を採用する等規範性の高い比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、代表標準地から規準した価格ともほぼ均衡している。											
(8) 公示価格としての規準価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +5.0
	ニ崎 - 26	[ 99.4 ] 100	<u>100</u> [ 103.0 ]	<u>100</u> [ 96.6 ]	[ <u>100</u> ] 100	158,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	0.0 -3.0 -7.0 +2.0 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[ <u>      </u> ] 100	<u>100</u> [ <u>      </u> ]	<u>100</u> [ <u>      </u> ]	[ <u>      </u> ] 100						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因] 尼崎市の不動産市場は、総じて横ばいないし下落傾向にあるが、地価動向については下記地域要因による影響が認められる。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 158,000 円/㎡			[地域要因] 小規模住宅が密集する地域であり、最寄駅へは徒歩圏にあるものの、需要は弱含みである。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 基準地上に建物が新築された。							
②変動率		年間 -0.6 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社システム鑑定. Includes address: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 49,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 215,000 円/㎡

1 基本的事項. Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 170,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地. Table with 9 columns: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等

(2) 近隣地域. Table with 5 columns: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測

(3) 最有効使用の判定. Table with 4 columns: 標準的使用と同じ, (4) 対象基準地の方位, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 対象基準地の個別的要因

(6) 市場の特性. Text describing market characteristics: 同一需給圏は、尼崎市内の住宅地域の中でも、阪急沿線に広がる尼崎市北部の住宅地域が中心である。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Text explaining the adjustment and verification of estimated prices and the reasons for the final appraisal amount.

(8) 公示価格とした. Table with 10 columns: ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の標準価格, ⑦内訳, ⑧標準化補正, ⑨地域要因, ⑩調整後の価格

(9) 指定基準地からの検討. Table with 10 columns: ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の標準価格, ⑦内訳, ⑧標準化補正, ⑨地域要因, ⑩調整後の価格

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Table with 4 columns: ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③価格形成要因, ④変動状況

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 107,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 289,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 230,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 印. Values include 尼崎(県) -5, 兵庫県 兵庫第2分科会, 関西みなど鑑定株式会社, 小塩 敦.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 35,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 220,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Values include 平成30年7月1日, 平成30年6月30日, 更地としての鑑定評価, 平成30年7月3日, 正常価格, 175,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m), (9)法令上の規制等, (3)形状, (4)敷地の利用の現況, (5)周辺の土地の利用の状況, (6)接面道路の状況, (7)供給処理施設状況, (8)主要な交通施設との接近の状況. Values include 尼崎市南塚口町8丁目329番3外, 161, 1中専(60,200)準防, 住宅W2, 南6m市道、東側道, 水道ガス下水, 阪急塚口800m.

Table with 4 columns: (2)①範囲, (2)②標準的使用, (3)標準的画地の形状等, (4)地域的特性, (5)地域要因の将来予測. Values include 東60m、西30m、南30m、北10m, 低層住宅地, 間口約18.0m、奥行約9.0m、規模160㎡程度、形状長方形, 特記事項: 特にない, 1中専(60,200)準防.

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用. Values include 低層住宅地, 方位角地 +4.0, +1.0, 取引事例比較法, 標準価格 220,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 / 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡.

Table with 2 columns: (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Values include 同一需給圏は、阪急神戸本線沿線を中心とした尼崎市北部の住宅地域全般と判定した。需要者の中心は、市内在住の個人エンドユーザーが中心である。一部で狭小な道路等も見受けられるが、最寄り駅まで徒歩圏内にあり、利便性は比較的良好で、需要も堅調である。市場の中心価格帯は、画地規模により総額にばらつきがあるが、対象不動産と同程度で、土地3,500万円前後、細分化された建売分譲で3,000万円～4,000万円程度である。

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした, (9)指定基準地からの検討. Values include 代表標準地, 標準地, 2時点修正, 3標準化補正, 4地域要因の比較, 5個別的要因の比較, 6対象基準地の規準価格, 7内訳, 標準化補正, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +3.0, 行政 0.0, その他 0.0.

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討. Values include 指定基準地番号, 2時点修正, 3標準化補正, 4地域要因の比較, 5個別的要因の比較, 6対象基準地の比準価格, 7内訳, 標準化補正, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +3.0, 行政 0.0, その他 0.0.

Table with 4 columns: (10)対前年標準価格等の前, (3)価格形成要因の. Values include ①-1対象基準地の検討, 前年標準価格 217,000 円/㎡, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率 年間 +1.4%, 半年間 %.

# 鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 4 日 提出  
 尼崎（県） - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	勝沼不動産鑑定
尼崎（県） - 6	兵庫県	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	39,100,000 円	1㎡当たりの価格	252,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	200,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市塚口町 5 丁目 2 0 番 1 4				②地積 (㎡)	155	⑨法令上の規制等	1 低専 (60, 150)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)					
	1:2.5	住宅 L S 2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北4.5m市道	水道 ガス 下水	阪急塚口 900m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 20 m、北 20 m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北 4.5 m 市道	交通施設	阪急塚口駅 西方 900m	法令規制	1 低専 (60, 150)			
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	252,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、阪急神戸線及び JR 福知山線沿線の概ね尼崎市北部の圏域である。需要者は、尼崎市の居住者のほか、市外阪神地区等からの転入者も見られる。市北部の阪急塚口駅や武庫之荘駅周辺の住宅地は、市内でも人気の高い地域が多く、利便性及び環境の優れた地域を中心に底堅い需要が見られる。土地は中規模の住宅用地で 4000 万円程度、新築建売住宅は規模の小さいものが主流であり 3500~5000 万円程度の物件が需要の中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	類似地域等で信頼性の高い取引事例を収集した。一方、当該基準地は自己使用の戸建住宅を中心とする地域に存し、間口も狭く経済合理的な賃貸住宅の経営が困難であるため収益還元法の適用を断念した。快適性を重視する住宅地域であるため、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、下記標準地・指定基準地との均衡も得ていると判断した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号 尼崎 - 40					252,000		標準化補正	交通	0.0	交通	-2.0
	公示価格 205,000 円/㎡	[ 100 / 100 ]	100 [ 101.0 ]	100 [ 80.4 ]	[ 100 / 100 ]		環境	0.0	環境	-18.0	行政	+1.0
							行政	0.0	行政	0.0	その他	0.0
							その他	0.0				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	尼崎（県） - 14					252,000		標準化補正	交通	0.0	交通	0.0
	前年指定基準地の価格 261,000 円/㎡	[ 100.4 / 100 ]	100 [ 103.0 ]	100 [ 101.0 ]	[ 100 / 100 ]		環境	0.0	環境	-1.0	行政	0.0
							行政	0.0	行政	0.0	その他	0.0
							その他	0.0				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③変動状況	[一般的な要因] 住宅地では武庫之荘・塚口駅周辺で底堅い人気が見られるが、概ね需給は安定的である。阪神沿線等では需要が弱含みの地域も存する。								
	前年標準価格 251,000 円/㎡	[地域要因] 尼崎市市内においては、住環境が良好で比較的選好性の強い地域であり、地価はやや強含みで推移している。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	標準地番号	-										
	公示価格	円/㎡										
	②変動率	年間 +0.4 %	半年間 %									

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社小林エステイト, 氏名, 不動産鑑定士 長谷川大輔, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 125,000 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	澤田不動産鑑定士事務所
尼崎（県） - 8	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 澤田良一 印

鑑定評価額	11,600,000 円	1㎡当たりの価格	175,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	140,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市金楽寺町2丁目306番 「金楽寺町2-15-26」				②地積 (㎡)	66	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防 (その他)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 30m、南 20m、北 20m				②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0m、奥行 約 10.0m、規模 70㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6m市道	交通施設	J R 尼崎駅 南西 1.1km	法令規制	1住居 (60,200) 準防	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位形状 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	175,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は J R 東海道本線・阪神本線沿線で、概ね尼崎市南部の住宅地域。需要者は尼崎市及び隣接市居住者が中心となっている。最寄り駅からはやや離れているが、生活利便性の高い地域で、大量の宅地供給も見られず、需給関係は比較的安定している。土地は 100㎡未満で 1,000~1,500万円程度、新築の戸建物件は 3,000万円までが取引の中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸アパート等の収益物件も見られるが、標準的な画地規模が小さいことなどから市場性のある共同住宅の想定が困難であり、また経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため収益価格は試算しなかった。従って、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格としての価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 尼崎 - 21					175,000				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -4.0 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0
	尼崎（県） - 9					175,000				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況		[一般的要因] 尼崎市においては、人口は微減傾向にあり、市内経済は公共投資が下支えとなる中、持ち直しの動きが継続すると見込まれる。						
	前年標準価格 175,000 円/㎡	[地域要因]		最寄り駅からはやや離れているが、生活利便性の高い地域での需要は堅調で、地価は概ね横ばい傾向にある。						
①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						
標準地番号	公示価格	年間 0.0% 半年間 %								

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 印. Values include 尼崎(県) -9, 兵庫県 兵庫第2分科会, 小杉不動産鑑定士事務所, 小杉正樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (17,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (157,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Values include 平成30年7月1日, 平成30年6月15日, 更地としての鑑定評価, 平成30年7月2日, 正常価格, [平成30年1月] 路線価又は倍率, 130,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1) to (10). (1) 所在地, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 前年標準価格等の検討. Includes detailed data on land area, price per square meter, and market characteristics.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 桑名事務所. Values include 尼崎（県）, 兵庫県, 兵庫第2, 氏名, 不動産鑑定士 桑名玉樹 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 158,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 6月 27日, 更地としての鑑定評価, 平成 30年 7月 2日, 正常価格, 125,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed data on land area, location, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 三ツ矢不動産鑑定. Includes address: 尼崎（県） - 11 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 布谷嘉浩 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (51,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (246,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 195,000 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, かりゆし不動産鑑定. Includes address: 尼崎（県） - 12 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 竹之内 浩 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (31,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (156,000 円/㎡)

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

# 鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30年 7月 4日 提出  
 尼崎（県） - 13 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	野村事務所
尼崎（県） - 13	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 野村国世 印

鑑定評価額	46,400,000 円	1㎡当たりの価格	209,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市東園田町2丁目41番3				②地積 (㎡)	222	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) 準防 (その他)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	阪急園田 850m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 20m、北 50m				②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.5 m、奥行 約 15.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、6.5m市道	交通施設	阪急園田駅 北方 850m	法令規制	1 中専 (60, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅地域として成熟しており、今後も現在の住環境を維持するものとする。地価については、横ばい傾向にある。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	209,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	138,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね尼崎市北部の圏域に存する中規模一般住宅地域。需要者は同市及びその周辺の市に居住する一次取得者層を中心とする。当該地域は阪急沿線にあって、区画整然とした住環境にあるが需要は十全でなく、地価動向は横ばい傾向にある。対象基準地と同程度の物件で、土地総額は4,500~5,000万円程度、不動産業者により分割分譲される場合の新築戸建住宅は土地建物総額で4,000万円前後と把握される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、園田駅周辺の住宅地域内の信頼性の高い取引事例を収集した。一方、収益価格については賃貸物件もみられる地域であるが土地価格に見合う賃料水準ではなく、比準価格に比し規範性は劣る。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、本年公示価格からの均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格 209,000 円/㎡	[ 100 / 100 ]	100 [ 101.0 ]	100 [ 100 ]	[ 101.0 / 100 ]	209,000	標準化補正	交通 0.0	交通 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境 0.0	環境 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ / 100 ]	100 [ / ]	100 [ / ]	[ / 100 ]		画地 +1.0	行政 0.0	行政 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 尼崎市の不動産市場は、総じて横ばいないし下落傾向にあるが、地価動向については下記地域要因による影響が認められる。					
	前年標準価格 209,000 円/㎡				[地域要因] 阪急沿線ではあるものの、需要は横ばい状況にある。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 地上建物が取壊され調査日現在空地である。					
	標準地番号	② 変動率	年間 0.0%	半年間 0.0%						
	公示価格	209,000 円/㎡								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かもめの不動産鑑定株式会社
尼崎（県） -14	兵庫県	第2分科会	氏名	不動産鑑定士 谷詰 岳史 印

鑑定評価額	52,700,000 円	1㎡当たりの価格	262,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	210,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 19日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市南武庫之荘4丁目106番 「南武庫之荘4-7-11」				②地積 (㎡)	201	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1低専 (60,150)  (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 0m、北 20m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 15.5 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	阪急武庫之荘駅 南西 800m	法令規制	1低専 (60,150)		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	262,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内北部、阪急神戸線沿線徒歩圏の住宅地域である。需要者は、阪神間の通勤者を主とした中所得者層が中心である。良好な生活利便性を保持する旧来からの住宅地域と認知されており、住宅需要は堅調に推移している。需要の中心価格帯は、対象基準地と同規模の土地で、5,000万円台前半、建物は注文住宅が多い。さらに、細分化された土地で2,500万円前後、新築の建売住宅では4,500万円前後と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、個人需要者による自用目的での取引が中心である。よって、取引の指標は収益性よりも居住快適性等が重視される。以上より、現実の不動産取引市場を反映した実証的な価格である比準価格を標準に、収益価格を参考に留め、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、対象基準地は指定基準地であり、上記決定に当たっては、代表標準地価格との均衡に留意した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格 262,000 円/㎡	[ 100 ] / 100	100 [ 103.0 ] [ 100 ]	100 [ 100 ]	[ 103.0 ] / 100	262,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ] [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]		尼崎市の人口は微減傾向にある。実需を背景に、地価は堅調に推移するが、一部陰りも見られ、利便性の差異による二極化が認められる。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[地域要因]		地域要因に特段の変動は見られないものの、良好な住環境を保持する住宅選好性の高い地域であり、需要は堅調に推移している。					
	標準地番号 尼崎 - 12 公示価格 262,000 円/㎡			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間 +0.4%	半年間 0.0%								

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 中山不動産鑑定. Includes address details for Niigata Prefecture and evaluation details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (27,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (166,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns detailing site characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes sections for 'Basic Site', 'Nearby Area', 'Most Effective Use', 'Market Characteristics', 'Valuation Method', and 'Annual Standard Price Check'.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, かもめの不動産鑑定株式会社. Includes address: 尼崎（県） -16 兵庫県 第2分科会 氏名 不動産鑑定士 谷詰 岳史 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 134,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 105,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

# 鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 4 日 提出  
 尼崎（県） - 17 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	富山不動産鑑定
尼崎（県） - 17	兵庫県	兵庫県第2	氏名	不動産鑑定士 富山 有治 印
鑑定評価額	20,500,000 円		1㎡当たりの価格	186,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	145,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 尼崎市昭和通 2 丁目 8 3 番 1 9 外 「昭和通 2 - 6 - 7」	②地積 (㎡)	110	⑨法令上の規制等 2 住居 (60, 200) 準防 (その他) (60, 180)				
(2) 近隣地域	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		
	1:2.5	住宅 W 3	小規模一般住宅が密集する住宅地域	東 4.5m 市道	水道 ガス 下水	阪神尼崎 690m		
	⑤地域要因の将来予測 小規模住宅が建ち並ぶ利便性の良好な住宅地域で、周辺で高層マンションの建設が進み土地の高度利用が進展しており、地価は上昇傾向で推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	186,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、尼崎市南東部の阪神電鉄沿線から徒歩圏域にある住宅地域である。需要者属性は、尼崎市内の居住者が殆どを占める。小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、周辺部には共同住宅や公共施設等も多く交通及び生活施設の利便性は比較的良好である。周辺で高層マンションの建設が進み土地の高度利用が進展しており、地価は上昇している。中心となる価格帯は、新築建売住宅の場合で 3 千万円～4 千万円台が中心となる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内には賃貸物件も見られるが、戸建住宅の利用が殆どを占める。更に、標準地の規模から共同住宅等の効率的な収益利用は困難であり、経済合理性が認め難いため収益還元法の適用を断念した。従って、比準価格について再検討を行い、適切であることが確認されたので、指定基準地等との価格の均衡にも充分留意のうえ、比準価格により鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 規格外の価格	① 代表標準地 標準地番号 ニ崎 - 31	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 交通 -5.0 環境 +1.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格 188,000 円/㎡	[ 100 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 99.8 ]	[ 101.0 ] 100	185,000		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 ニ崎（県） - 9	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +4.0 交通 -8.0 環境 -14.0 行政 +1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 158,000 円/㎡	[ 99.4 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 83.1 ]	[ 101.0 ] 100	185,000		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 184,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[ 一般的要因 ] 景気は回復傾向にあるものの、尼崎市の住宅地は一部の人気エリアを除いて経済波及効果は薄く、需要は伸び悩んでいる。				
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[ 地域要因 ] 周辺で高層マンションの建設が進み土地の高度利用が進展しており、地価は上昇している。				
	② 変動率 年間 +1.1 % 半年間 %			[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。				

# 鑑定評価書（平成 30年地価調査）

平成 30年 7月 4日 提出  
 尼崎（県） - 18 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	勝沼不動産鑑定
尼崎（県） - 18	兵庫県	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	36,200,000 円	1㎡当たりの価格	218,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	175,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 22日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市立花町2丁目104番1 「立花町2-1-1-27」				②地積 (㎡)	166	⑨法令上の規制等	2中専 (60,200) 準防 (その他)											
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況														
	1:2	住宅 W2	一般住宅、マンション等が混在する既存住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	JR立花 440m														
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 50m、南 30m、北 30m				②標準的使用	戸建住宅地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 19.0m、規模 170㎡程度、形状 ほぼ長方形																		
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	JR立花駅 北東方 440m	法令規制	2中専 (60,200) 準防											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	218,000 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																	
(6) 市場の特性	同一需給圏は、JR東海道本線沿線を中心とする概ね尼崎市中部の圏域である。需要者は尼崎市の居住者が中心であるが、大阪市等からの転入者も一部見られる。所得環境の実質的な改善が実感できないことから、低価格志向は続いているが、利便性等の優位性のある物件に対しては一定の需要が見られる。土地は中規模の住宅用地で30000~40000万円程度、規模の小さい新築建売住宅で30000~35000万円程度の物件が需要の中心となっている。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域等において信頼性の高い取引事例を収集することができた。一方、当該基準地は画地規模や形状等から経済合理的な賃貸住宅の経営が困難であるため、収益還元法の適用を断念した。快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、下記標準地・指定基準地との均衡も得ていると判断した。																			
(8) 規準とした公示価格	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 -3.0	環境 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 尼崎 - 36					219,000		その他 0.0												
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 -5.0	環境 -9.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 188,000 円/㎡					217,000		その他 0.0												
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 住宅地では武庫之荘・塚口駅周辺で底堅い人気が見られるが、概ね需給は安定的である。阪神沿線等では需要が弱含みの地域も存する。															
	前年標準価格 218,000 円/㎡	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[地域要因] 利便性が良好な地域で、需要が安定していることから、地価は概ね横這い傾向で推移している。																
	標準地番号	②変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。																
	公示価格	年間	0.0%	半年間																

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 澤田不動産鑑定士事務所. Includes address details for Niigaki Prefecture and evaluation details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (21,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (188,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 8 major sections (1-8) and sub-sections (10-12). Includes details on location, area, usage, and price determination.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社小林エステイト, 氏名, 不動産鑑定士 長谷川大輔, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 49,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 226,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 30年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 30年 7月 3日, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 180,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 30年 6月 20日, (5) 価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (3) 鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等, (2) ①範囲, ②標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, あすか総合事務所. Includes address: 尼崎（県） -21 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 廣嶋 琢也 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (13,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (159,000 円/㎡)

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 関西みなと鑑定株式会社. Includes details for 尼崎 (県) -22, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小塩 敦 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 184,000 円/㎡.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 澤田不動産鑑定士事務所. Includes address details for Niigaki Prefecture and evaluation details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (17,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (179,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 御影不動産鑑定. Values include 尼崎（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫県第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 米虫 淳子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 347,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 442,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 350,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, あすか総合事務所. Includes address details for Niigata Prefecture, Hyogo Prefecture, and the appraiser's name (廣嶋 琢也).

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,650,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (667,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 桑名事務所. Values include 尼崎（県）, 兵庫, 兵庫第2, 氏名, 不動産鑑定士 桑名玉樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 31,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 248,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 200,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所神戸支社
尼崎（県） 5-4	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 金谷正雄 印

鑑定評価額	95,000,000 円	1㎡当たりの価格	399,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	320,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市南武庫之荘1丁目145番 「南武庫之荘1-13-25」				②地積 (㎡)	238	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,300) 準防 (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 80m、南 20m、北 0m				②標準的使用	中層店舗併用共同住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 20.0m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	13m市道	交通施設	阪急武庫之荘駅南 80m	法令規制	近商 (80,300) 準防
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ駅前の商業地域にあり、今後も現況の商的環境を維持するものと予測する。背後住宅地の人気に伴い、駅前店舗の需要は堅調で、地価は上昇傾向にて推移すると予測する。												
(3) 最有効使用の判定	中層店舗併用共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	421,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	280,000 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね尼崎市域を中心に阪神間の駅前に存する商業地域が中心となる。需要者は、商業ビル等を手懸けるディベロッパー、不動産業者等であり、武庫之荘駅前商業地の取引は稀であるが、周辺住宅地の需要は堅調で、繁華性の高い駅前立地等を反映し、地価は緩やかな上昇傾向にある。取引市場においては規模などの画地条件等は様々であることから、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中層の店舗併用住宅等が建ち並ぶ駅前の商業地域にあり、近隣地域においては自用物件のほか、賃貸用の店舗や事務所等も見られるが、背後は住宅地域であり、元本価値に見合った家賃水準や投資対象としての利回り等が形成し得ておらず、収益価格はやや低位に試算された。したがって、取引市場を反映した実証的な比準価格を中心に、収益価格を関連付け、代表標準地価格との推移にも留意した結果、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 規準とした公示価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0		
	標準地番号 尼崎 5-2	公示価格 398,000 円/㎡	[ 100.3 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 100 ]	399,000		交通	0.0	環境	0.0	行政	0.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路		地域要因	街路			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			交通		環境		行政		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 不動産市況の回復が続く中、二極化が強まっている。尼崎市内の商業地では、駅前等繁華性の高い地域において、地価は上昇傾向にある。									
	前年標準価格 392,000 円/㎡		[ ] / 100		[地域要因] 中層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ商業地において、駅前店舗需要は堅調で、地価は若干の上昇傾向にある。									
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[ ] / 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	標準地番号 尼崎 5-2	公示価格 398,000 円/㎡												
	②変動率	年間 +1.8%	半年間 +0.3%											

# 鑑定評価書（平成 30年地価調査）

平成 30年 7月 4日 提出  
 尼崎（県） 5-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	勝沼不動産鑑定
尼崎（県） 5-5	兵庫県	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	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	200,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	160,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 22日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市武庫川町3丁目3番				②地積 (㎡)	52	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,300) 準防 (その他)				
	1:3	店舗 W2	低層の小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ商業地域	北東9m市道	水道 ガス 下水	阪神武庫川 250m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 20m、南 20m、北 10m			②標準的使用	低層の店舗ないし店舗兼住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 4.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 52 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	9m市道			
	⑤地域要因の将来予測	小規模店舗が建ち並ぶ駅に近い近隣商業地域であり、商業地域としては衰退傾向が続くものと予測する。商況は低迷し、需要が弱いことから、地価水準は弱含みで推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	3階建程度の店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	208,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	140,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、尼崎市及び隣接市の圏域に存する概ね近隣型の商業地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁性を持つ事業者である。大型複合商業施設やある程度の規模を持つディスカウントストア等の顧客吸引力は大きく、旧来からの商業地域では商況の厳しいところも散見される。衰退傾向にある商業地域に対する需要は弱い。物件による個別性が強くまた取引が少ないため、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域等において信頼性の高い取引事例を収集することができた。一方、当該地域の店舗に対する賃貸需要は弱く、また取引市場においても自用目的の取引が中心となっており、収益性を中心に価格が形成されるまでには至っていないため、収益価格はやや規範性に欠ける。よって、比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、下記標準地・指定基準地との均衡にも十分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 規準とした価格	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 +2.0 行政 +12.0 その他 0.0
	ニ崎 5-1	公示価格	[ 100 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 116.5 ]	[ 100 ] / 100	200,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +8.0 環境 +81.0 行政 0.0 その他 0.0	
	ニ崎（県） 5-4	[ 101.8 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 199.4 ]	[ 100 ] / 100	200,000						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 市内商業地の地価は、周辺住宅地価格の下支えや開発の影響等から堅調な地域、衰退傾向にあり下落基調が続く地域等様々な傾向にある。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 202,000 円/㎡		①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 商況は低迷しており、また商業地域として衰退傾向にあることから需要は弱く、地価は弱含みで推移している。							
	②変動率		年間 -1.0%	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社システム鑑定. Includes values for 尼崎 (県) 5-6, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 長宗 巧, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 206,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 293,000 円/㎡.

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 225,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, (9) 法令上の規制等.

Table with 5 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は尼崎市及び周辺市の駅前商業地域の圏域である。需要者は店舗や事務所を求める阪神間の中小事業者や不動産業者等が中心である。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 近隣地域では中層の店舗付共同住宅等も見られ賃貸市場は比較的熟成しているが、どちらかといえば自用目的の取引が多い地域である。

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

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討 (continued), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

Table with 10 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (continued), ③ 価格形成要因の

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 岡田不動産鑑定. Sub-rows for 尼崎（県） 5-7, 兵庫県, 兵庫第 2 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 岡田 文 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 22,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 341,000 円/㎡.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 中山不動産鑑定. Includes address: 尼崎（県） 5-8 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 中山健一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (61,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (249,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 200,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

# 鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 4 日 提出  
尼崎（県） 5 - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	富山不動産鑑定
尼崎（県） 5-9	兵庫県	兵庫県第2	氏名	不動産鑑定士 富山 有治 印
鑑定評価額	841,000,000 円		1㎡当たりの価格	285,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	215,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 尼崎市東難波町2丁目160番外「東難波町2-14-4」	②地積 (㎡) ( 2,950 )	⑨法令上の規制等 2中専(60,200)準防 (その他)					
	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 店舗 S 2	⑤周辺の土地の利用の状況 幹線道路沿いに店舗を中心に、一般住宅等も見られる路線商業地域	⑥接面道路の状況 東18m県道、南側道				
			⑦供給処理施設状況 水道ガス下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 阪神尼崎 1.4km				
(2) 近隣地域	①範囲 東 40 m、西 0 m、南 50 m、北 50 m		②標準的使用 店舗地					
	③標準的画地の形状等 間口 約 41.0 m、奥行 約 72.0 m、規模 2,950 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性 特記事項	近隣で兵庫県立尼崎総合医療センターが建設された	街路 18m県道	交通施設 阪神尼崎北西 1.4km				
			法令規制	対象基準地と同じ				
	⑤地域要因の将来予測 当該地域は幹線道路沿いに一般住宅等も見られる路線商業地域で、今後も商業地域の環境を維持するものと予測する。地価は景気持ち直し傾向により強含みで推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	店舗地		(4) 対象基準地の個別的要因 角地 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	294,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	255,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね尼崎市のほか阪神間の路線商業地域。需要者の中心は同圏域に地縁性を持つ事業者、沿道型店舗事業者、富裕層等の投資家、投資法人等である。大型店舗用地への需要は比較的堅調で、希少性があり、地価は底堅く推移している。近隣地域等では取引事例は少なく、さらに、取引価額は規模により様々であるため、中心となる価格帯は見出せない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地に対して予想される需要者は、自用物件として取得する事業者や収益目的のための投資家を中心で、これらの者は不動産購入の意思決定に際し、収益性に着目しつつも、立地条件や同一需給圏内における類似不動産の取引価格及びその動向等を十分に把握し検討するものとする。このようなことから、調整に当たっては、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 規格外価格とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 尼崎 5-2	② 時点修正 [ 100.3 ] 100	③ 標準化補正 100 [ 100 ]	④ 地域要因の比較 100 [ 144.6 ]	⑤ 個別的要因の比較 [ 103.0 ] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 284,000	⑦ 内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 交通 +20.0 環境 +16.0 行政 +6.0 その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 尼崎（県） 5-8	② 時点修正 [ 98.8 ] 100	③ 標準化補正 100 [ 100 ]	④ 地域要因の比較 100 [ 88.3 ]	⑤ 個別的要因の比較 [ 103.0 ] 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) 284,000	⑦ 内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -8.0 交通 -3.0 環境 +1.0 行政 -2.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 283,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 景気は回復傾向にあるものの、尼崎市の住宅地は一部の人気エリアを除いて経済波及効果は薄く、需要は伸び悩んでいる。			
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 大型店舗用地への需要は比較的堅調で希少性があり、近隣で総合医療センターが建設されたこと等もあり、地価は底堅く推移している。			
	② 変動率 年間 +0.7 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因の変動は特になし。			

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 印. Values include 尼崎(県) 5-10, 兵庫県 兵庫第2分科会, 小杉不動産鑑定士事務所, 小杉正樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 169,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 211,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成30年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 170,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10). Includes details on location (尼崎市西昆陽1丁目719番6), area (803㎡), and various valuation methods and market characteristics.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 澤田不動産鑑定士事務所. Includes address: 尼崎（県） 5-11 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 澤田良一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (69,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (452,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 360,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 近畿総合不動産鑑定所. Includes address details for Niigata Prefecture and evaluation details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (296,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (253,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation justification table with multiple rows and columns detailing site characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes sections for 'Basic Site', 'Nearby Area', 'Most Effective Use', 'Market Characteristics', 'Valuation Adjustment', and 'Annual Price Change Check'.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 齋藤不動産鑑定事務所, 氏名, 不動産鑑定士 齋藤 誠, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,620,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 75,000 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, かりゆし不動産鑑定. Includes address: 尼崎（県） 9-2 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 竹之内 浩 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (156,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (104,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率種別. Includes dates and values like 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 7月 2日, 正常価格, 83,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use type), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods like 取引事例比較法), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 規格外価格 (Price table with 0.0, +2.0, +16.0, +10.0, 0.0), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格の検討 (Previous year standard price review).

# 鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 4 日 提出  
 尼崎（県） 9 - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	富山不動産鑑定
尼崎（県） 9-3	兵庫県	兵庫県第2	氏名	不動産鑑定士 富山 有治 印
鑑定評価額	152,000,000 円		1㎡当たりの価格	143,000 円/㎡

**1 基本的事項**

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

**2 鑑定評価額の決定の理由の要旨**

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市次屋3丁目9番4番 「次屋3-11-36」				②地積 (㎡)	1,061	⑨法令上の規制等	準工 (60,200) 準防 (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	台形 3:1	工場兼倉庫 S2	中小規模の工場、住宅等が混在する工業地域	南8m市道	水道 ガス 下水	阪急園田 1.9km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 30 m、南 70 m、北 30 m			②標準的使用	工場等の敷地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 60.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	8 m市道	交通施設	阪急園田駅 南西 1.9km	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	中規模工場を中心に、住宅が介在する住工混在地域である。地域内においては特段の変動要因がないことから、当分は現状を維持すると予測する。需給が均衡し、地価は横ばいで推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	工場等の敷地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	147,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	128,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、尼崎市を中心とする阪神間の内陸部に位置する工業地域である。需要者の中心は、阪神間の製造業者等の事業者である。尼崎市内の工業地域は、設備投資の回復により、規模・立地等の条件が優れた工場地を中心に需要が安定的である。工場地の取引は、業種、規模、立地等により異なるため、市場の中心価格帯を見出すことは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺地域の賃貸市場は未成熟で、投下資本及び土地価格に見合った賃料の獲得が困難である。また、工場の賃貸借は事業内容等による個性が強く、収益価格には想定要素を含んでいる。一方、実際の類似の取引事例から求めた比準価格は、市場性を反映しており、その規範性は高い。よって、本件では、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、公示価格を規準とした価格も検討し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 規準とした公示価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	尼崎 9-10	[ 100 ] 100	[ 100 ] [ 103.0 ]	100 [ 96.0 ]	[ 100 ] 100	143,000						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	-	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 143,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的な要因]	尼崎市では設備投資の回復から工場の需要が堅調であり、地価は概ね横ばいであるが地域によってはやや上昇傾向もみられる。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因]	古くからの中小工場を中心に住宅が混在する地域であり、地域要因に特段の大きな変化はない。							
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。							