

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所. Includes address: 尼崎（県） - 1 兵庫県 第2分科会 氏名 不動産鑑定士 伊藤修一郎 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) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 150,000 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) 規準とした価格, (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, area, and price trends.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8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	11,200,000 円	1㎡当たりの価格	156,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 21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	尼崎市大庄西町4丁目157番1 「大庄西町4-10-6-1」				②地積 (㎡)	72	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防 (その他) (70,160)											
	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 W3	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 40m、西 15m、南 15m、北 0m			②標準的使用	戸建住宅地														
	③標準的画地の形状等	間口 約 5.5m、奥行 約 13.5m、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、4m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(70,160) 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													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	156,000 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1,200万円程度、新築の戸建住宅で2,500~2,800万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、当該基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。同一最寄駅の周辺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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +5.0	交通 -3.0	環境 -7.0	行政 +2.0	その他 0.0	
	標準地番号 尼崎 -26					157,000														
	公示価格 156,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [103.0]	100 [96.6]	[100 / 100]															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他
	-																			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 尼崎市の住宅地の地価は、微減から微増まで、最寄駅への利便性等、下記要因の影響下にある。															
	前年標準価格 157,000 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				[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 -0.6%	半年間 %																	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	御影不動産鑑定
尼崎（県） - 4	兵庫県	兵庫県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 米虫 淳子 印

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

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率	230,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 17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	尼崎市武庫之荘4丁目89番「武庫之荘4-8-7」				②地積 (㎡)	370	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) 地区計画等				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 120m、北 40m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.5 m、奥行 約 20.0 m、規模 350 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特筆すべき事項はない	街路	基準方位 北、6 m市道	交通施設	阪急武庫之荘駅 北西 820m	法令規制	対象基準地と同じ			
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	289,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	155,000 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、阪急神戸本線を中心とする尼崎市北部の大規模住宅地域で、特に「武庫之荘」を中心したエリアである。良好な住環境から、市内のみならず市外からの転入も認められ、二次取得者層を中心とした底堅い需要が認められる。総額の観点から、近年では細分化傾向が見られる。需要の中心となる価格帯については、画地規模によってばらつきがあるが、土地単価で100万円台/坪程度である。											
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸マンション等の収益物件も見られるが、自用目的の取引が殆どであり、周辺地域から住環境が類似した規範性の高い取引事例を収集し得た。一方で、賃貸市場が未成熟であるため、信頼性の高い賃貸事例の収集はやや困難であった。当該地域は収益性を中心とした価格形成がなされておらず、収益性よりも居住の快適性が重視されるため、収益価格は参考に留め、比準価格を標準に、周辺標準地及び指定基準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	尼崎 - 5	公示価格	[100] / 100	100 [103.0]	100 [112.3]	[100] / 100	287,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0	
	尼崎（県） - 14	[100.4] / 100	100 [103.0]	100 [88.0]	[100] / 100	290,000						
(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価格変動要因の	[一般的要因] 下落傾向にあった当市人口は、近年下落幅が縮小し、略横ばいで推移している。市内不動産市況は、下落地点が減少し回復もうかがえる。								
	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			[地域要因] 地域要因に大きな変動は認められない。画地規模の大きな土地取引は総額の観点から動きは鈍い。近年では、分割土地取引も見られる。								
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無い。								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社谷澤総合鑑定所 神戸支社. Includes address and company details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 35,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 222,000 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 multiple rows and columns detailing site characteristics, market conditions, and price adjustments. Includes sections for 'Basic Site', 'Nearby Area', 'Most Effective Use', 'Market Characteristics', 'Price Adjustment', and 'Annual Review'.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 岡田不動産鑑定. Includes details for 尼崎 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 39,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 254,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (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 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 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 (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8-10) comparative analysis.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小林エステイト
尼崎（県） - 7	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川大輔 印

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

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24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	尼崎市田能5丁目715番13外 「田能5-3-26」				②地積 (㎡)	99	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) 準防 (その他) (70,200)		
	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	一般住宅に、マンション、店舗、駐車場等が混在する住宅地域	北西5m市道	水道 ガス 下水	J R 猪名寺 1.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 20 m、北 30 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 5 m市道	交通施設	J R 猪名寺駅 北東 1.1km	法令規制	1 中専 (70,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動はなく、当分の間、概ね現状を維持するものと予測する。地価は横ばいで推移している。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	125,000 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 福知山線及び阪急神戸本線沿線を中心とした尼崎市北東部の圏域。主な需要者は尼崎市及び周辺諸都市の居住者であり、これらの者が需要の大半を占めている。一般住宅に、マンション、店舗、駐車場等がみられる住宅地域であるが、最寄り駅への接近性はやや劣る。需給は概ね安定しており、地価は横ばいで推移している。需要の中心価格帯は、土地で 1 0 0 0 ~ 1 5 0 0 万円程度、新築建売住宅は 2 5 0 0 ~ 3 0 0 0 万円程度の物件である。										
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の周辺では一般住宅のほか、賃貸マンション等の収益物件も散見されるが、総じて自用目的での取引が中心である。対象基準地の地積及び間口・奥行の関係等から、採算性の見込める賃貸住宅の建築は困難と認められ、収益価格を試算する意義は乏しいと判断し、収益還元法の適用を断念した。このようなことから、信頼度の高い複数の取引事例から試算された比準価格を標準に、標準地・指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① □代表標準地 ■標準地	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 +7.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 尼崎 - 17	[99.3] 100	100 [103.0]	100 [109.1]	[100] 100	125,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 0.0 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0
	尼崎（県） - 12	[99.4] 100	100 [100]	100 [124.2]	[100] 100	125,000					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	前年標準価格 125,000 円/㎡		③ 価格変動要因							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地	標準地番号	-	[一般的要因] 尼崎市内の住宅地価格は横ばいあるいはやや上昇の状態である。 [地域要因] 特筆すべき要因変化はない。 [個別的要因] 個別的要因の変動は特にない。							
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 Niigata Prefecture and evaluation details.

Table with 4 columns: 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

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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (尼崎 (県) -9), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第2分科会), 業者名 (小杉不動産鑑定士事務所), 小杉不動産鑑定士事務所 (氏名 小杉正樹 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (17,200,000 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 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 3日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 18日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +3.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Reasons for adjustment), (8) 公示価格 (Official price 156,000), (9) 指定基準地 (Specified standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's price, etc.)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (13,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (161,000 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination factors.

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
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

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

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	195,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 25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	尼崎市南塚口町7丁目124番 「南塚口町7-25-20」				②地積 (㎡)	211	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅の中に共同住宅等も見られる住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	阪急塚口 1km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 40m、南 20m、北 30m				②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 210 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、6m市道	交通施設	阪急塚口駅 南西 1km	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域として概ね成熟しており、今後も現状を維持して推移するものと予測する。居住環境及び利便性は概ね良好で、地価は当面横ばいに推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	246,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	167,000 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その周辺の住宅地域であるが、阪急神戸線沿線に広がる尼崎市北部の住宅地域が中心となる。需要者は尼崎市内の居住者が多いが、周辺市域からの転入も見られる。居住環境及び利便性は概ね良好で、幹線道路へのアクセスにも優れており、住宅地の需要は比較的多い。土地については対象基準地と同様の規模で、0.000万円程度であるが、近年では細分化した建売分譲が多く見られる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を中心とする住宅地域であり、市場においては自己居住用不動産の取引が中心となるため比準価格の規範性は高い。一方、周辺に賃貸マンションも見られるが、地主が遊休不動産を利用したものが多く、収益が地価を形成するまでには至っていないため収益価格は相対的に規範性が劣る。よって、比準価格を重視し、収益価格を参考程度とし、標準地及び指定基準地の価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 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 +6.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	ニ崎 - 37	公示価格	[100] / 100	100 / [100]	100 / [118.4]	[100] / 100	246,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 +5.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	ニ崎（県） - 14	[100.4] / 100	100 / [103.0]	100 / [103.9]	[100] / 100	246,000						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 尼崎市の住宅地の地価は居住環境や利便性によって上昇、横這い、下落と様々であるが、値動きは比較的緩やかである。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 246,000円/㎡		<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] 居住環境及び利便性は概ね良好程度で、需給のバランスがとれ、地価は概ね横ばいに推移している。							
	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。							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 31,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 155,000 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, (8)路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積, (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)対象基準地の方位, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性.

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, (8)規格外の価格.

Table with 10 columns: (8)規格外の価格, (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.

Table with 10 columns: (8)規格外の価格, (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.

Table with 10 columns: (8)規格外の価格, (9)指定基準地からの検討, (10)対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8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	20,800,000 円	1㎡当たりの価格	208,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 21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	尼崎市東園田町3丁目14番11外				②地積 (㎡)	100	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	2 中専 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)				
	1:1.5	住宅 W2	戸建住宅を中心とする区画整然とした住宅地域	北5.9m市道	水道 ガス 下水	阪急園田 1.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 0 m、南 65 m、北 55 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 12.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、5.9m市道	交通施設	阪急園田駅 北方 1.1km	法令規制	2 中専(70, 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 0.0					
(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	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪急神戸本線沿線の概ね同市北部の圏域に所在する住宅地域である。尼崎市内居住者が需要者の中心となる。戸建住宅を中心とする区画整然とした住宅地域であるが、最寄駅から距離があり、需要は十全の状況にない。基準地と同程度の規模の土地で1, 800万円～2, 200万円程度であり、建売住宅で総額3, 500万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	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が建てられないため、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ことから、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。なお指定基準地価格から求めた価格とも概ね均衡を得ていると判断した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	尼崎（県） - 12	[99.4] / 100	100 / [100]	100 / [75.0]	[100] / 100	207,000					
(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] 尼崎市の住宅地の地価は、微減から微増まで、最寄駅への利便性等、下記要因の影響下にある。						
	<input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 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] 区画整然とした住宅地域であるが、最寄駅から若干距離があり、地価は横ばい傾向にある。						
	②変動率		年間 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） -14 兵庫県 第2分科会 氏名 不動産鑑定士 谷諳 岳史 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (52,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (263,000 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 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 210,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡田不動産鑑定
尼崎（県）	-15	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名 不動産鑑定士 岡田 文 印

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

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 31年 1月]	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 18日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市三反田町2丁目519番30 「三反田町2-3-8」				②地積 (㎡)	168	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防 (その他) (70,200)																
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況																			
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	J R立花 1km																			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 40m、南 15m、北 25m				②標準的使用	戸建住宅地																		
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 14.0m、規模 170㎡程度、形状 長方形																							
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	J R立花駅 東方 1km	法令規制	1住居 (70,200) 準防																
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後とも同様の住環境を維持するものと予測する。地域要因に大きな変動はなく、需給関係から地価水準は横ばいで推移すると予測する。																							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0																		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			166,000 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東海道本線沿線を中心とした、尼崎市中部の住宅地域である。需要者の中心は、概ね30～40代の1次取得者層で尼崎市に地縁のある市内居住者である。生活利便施設が集積するJ R立花駅からやや距離があるが、市役所や公園に近く、中小規模の比較的值ごろ感のある住宅地域であり、需要は比較的安定している。中古の戸建住宅で2,500万円前後、新築の建売住宅で3,500万円前後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	周辺には共同住宅等も見られるが、画地規模が小さく経済合理的な賃貸経営が可能な建物の建築が困難であり、また、自己使用の戸建住宅が主で、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益還元法は非適用とした。一方、利便性を重視する住宅地域では主たる需要者は近隣の取引相場を指標に意思決定するのが通常であり、比準価格の規範性は高い。よって、比準価格を標準に、規準価格、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																								
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	ニ崎 -16	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [106.9]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	166,000	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 -1.0	環境 +8.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	183,000 円/㎡																							
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	ニ崎（県） -19	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [110.1]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	166,000	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 +1.0	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/㎡																							
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		166,000 円/㎡		③価格変動要因		[一般的要因] 尼崎市は、新設住宅着工戸数の減少傾向が継続も、住宅地の地価は下落するエリアが大幅に減少。														
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		[地域要因]		地域要因に大きな変化は見られず、地価は概ね横ばい傾向で推移している。														
	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。														

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 谷諳 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 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 1日), (6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (105,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 17日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location: 尼崎市東本町2丁目107番, Area: 115㎡, Regulations: 準工(60,200) 準防 (70,200)), (2) 近隣地域 (Range: 東 30m, 西 30m, 南 20m, 北 30m, Scale: 120㎡程度), (3) 最有効使用の判定 (戸建住宅地, 0.0), (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 134,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏, 尼崎市を中心とした阪神電鉄本線沿線徒歩圏), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格 (Standard price: 159,000 円/㎡, Standardized price: 100/118.6), (9) 指定基準地からの検討 (Specified price: 157,000 円/㎡, Standardized price: 100/113.4), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year price: 134,000 円/㎡, Change rate: 0.0%)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8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	20,700,000 円	1㎡当たりの価格	188,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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83番19外「昭和通2-6-7」				②地積 (㎡)	110	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2住居 (60,200) 準防 (その他) (70,180)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 40 m、北 60 m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 110 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 基準方位 北、4.5 m市道		
	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	188,000 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	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 +2.0
	① 公示価格	[100] / 100	100 [103.0]	100 [97.8]	[101.0] / 100	188,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 -5.0 -1.0 +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 0.0	地域要因	街路 +4.0
	① 前年指定基準地の価格	[99.4] / 100	100 [103.0]	100 [81.2]	[101.0] / 100	188,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 -8.0 -16.0 +1.0 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は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	前年標準価格	186,000 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。					
	□代表標準地 □標準地	標準地番号	-			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間 +1.1 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社アクセス鑑定 神戸支所. Includes address: 尼崎（県） - 18 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 山本 考一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (36,500,000 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 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 5日), (6) 路線価 (175,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 19日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +3.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price 202,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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) [平成31年1月] 路線価又は倍率, (8) 150,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小林エステイト
尼崎（県） - 20	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川大輔 印

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

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	180,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24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	尼崎市武庫町1丁目13番 「武庫町1-2-6」				②地積 (㎡)	219	⑨法令上の規制等	1低専 (60,150) (その他)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況				
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西4.8m市道	水道 ガス 下水	阪急武庫之荘 1km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 20 m、北 40 m			②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 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 4.8m市道	交通施設	阪急武庫之荘駅 西 1km	法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測	低層住宅地域としてほぼ成熟しており、今後も現状のまま推移するものと予測する。居住環境は概ね良好で、値頃感から地価は横ばいで推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	226,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	134,000 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の住宅地域であるが、阪急武庫之荘駅周辺に広がる住宅地域が中心となる。需要者は尼崎市に居住する一次、二次取得者が中心であるが、他所からの転入も認められる。居住環境は概ね良好で住宅の需要は比較的多く、需給は安定している。土地は、近年細分化の傾向が見られ、2千万円前半が需要の中心となっている。また、新築建売住宅は3千5百万円～4千万円程度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	周辺には賃貸マンションも見られるが、近隣地域は自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、価格形成においては収益性ではなく居住の快適性や利便性が重視される。また、土地価格に見合った賃料が得られていないこと等により収益価格は低く求められ、規範性は劣る。よって、現実の市場を反映し規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、標準地・指定基準地の価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	① □代表標準地 ■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号 尼崎 - 20						標準化補正	交通 0.0	交通	-3.0
	公示価格 200,000 円/㎡	[99.8] / 100	100 / [100]	100 / [87.8]	[100] / 100	227,000	環境 0.0	環境	-13.0	
							画地 0.0	行政	+2.0	
							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						標準化補正	交通 0.0	交通	+2.0
	前年指定基準地の価格 262,000 円/㎡	[100.4] / 100	100 / [103.0]	100 / [113.4]	[100] / 100	225,000	環境 0.0	環境	+9.0	
							画地 +3.0	行政	0.0	
							その他 0.0	その他	0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 226,000 円/㎡		③ 価格変動要因		[一般的要因] 尼崎市内の住宅地価格は横ばいあるいはやや上昇の状態である。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 特筆すべき要因変化はない。					
	②変動率 年間 0.0% 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因の変動は特に認められない。					

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 岡田不動産鑑定. Includes address: 尼崎（県） -22 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 (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) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 145,000 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) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes details on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） - 23 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 (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 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 4日), (6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (145,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 17日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Residential), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment reasons), (8) 公示価格 (Public price table), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	御影不動産鑑定
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 印

鑑定評価額	361,000,000 円	1㎡当たりの価格	460,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率	360,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 17日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市塚口町1丁目17番1外				②地積 (㎡)	785	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 (80,400) 準防 (その他) (100,400)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 30m、南 0m、北 50m			②標準的使用	中低層店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 700 ㎡程度、形状 台形			④地域的特性	特記事項	特筆すべき事項はない					
	⑤地域要因の将来予測	中低層の店舗等が建ち並ぶ商業地域である。阪急塚口駅前に広がる旧来からの商業地域である。商業地として恵まれた立地条件から引き合いは強く、地価は上昇傾向にある。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +4.0 台形 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	480,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	378,000 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、市内を中心に、阪神間における商業地域一帯である。想定される需要者は、地元で地縁性を有する事業者のほか、全国展開する法人や収益物件を求める投資家等が考えられる。駅前通り沿いの物件は希少であるため、総じて引き合いは強い。店舗用途の不動産は、個別的要因や取引される画地規模によってバラつきがあるため、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中低層の店舗等が建ち並ぶ商業地域で、周辺には収益用不動産も見られるが、自用目的の取引が多い。比準価格は、同一需給圏内の価格牽連性を有する取引事例から試算されており、実証的価格として信頼性が高い。一方、収益性から意思決定する需要者が中心とまでは至っておらず、収益価格はやや低位に試算された。本件では、信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を参考に、さらに周辺標準地及び指定基準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 0.0 環境 -18.0 行政 0.0 その他 0.0
	尼崎 5-7	361,000 円/㎡	[101.7] / 100	100 / [100]	100 / [82.8]	[104.0] / 100	461,000					
(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 +5.0 環境 -9.0 行政 -4.0 その他 0.0	
	尼崎（県） 5-4	[103.8] / 100	100 / [100]	100 / [93.6]	[104.0] / 100	460,000						
(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価格変動要因		[一般的要因] 希少性の高い商業地エリアの地価は、上昇傾向で推移している。阪急塚口駅南側では、既存複合ビルの再開発事業が進行中である。							
	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		[地域要因]		地域要因に大きな変動は認められない。駅前通り沿いの商業地で、人通りも多い。恵まれた立地条件と希少性から引き合いは強い。							
	②変動率		[個別的要因]		個別的要因に変動は無い。							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,660,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 670,000 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. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 6月 25日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 4日, 正常価格, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 530,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡田不動産鑑定
尼崎（県） 5-3	兵庫県	兵庫第2	氏名	不動産鑑定士 岡田 忠純 印

鑑定評価額	32,000,000 円	1㎡当たりの価格	250,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率	200,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 18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	尼崎市杭瀬本町2丁目39番1外 「杭瀬本町2-1-7」				②地積 (㎡)	128	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 防火 (その他) (100,300)				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	阪神杭瀬 250m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 20m、南 0m、北 30m			②標準的使用	中低層店舗兼事務所地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 15.0m、規模 150㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない。	街路 2.8m国道	交通施設	阪神杭瀬駅 北西方 250m	法令規制	近商 (100,300) 防火
	⑤地域要因の将来予測	中層の店舗兼事務所、銀行等が建ち並ぶ商業地域であり、今後も同様の繁華性を維持するものと予測する。地価動向はやや上昇傾向である。											
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼事務所地					(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	262,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
	収益還元法	収益価格	202,000 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した阪神間の主要幹線沿いの路線商業地域及び駅周辺に位置する近隣商業地域である。主たる需要者は飲食、物販のほか、金融機関や事業所等の法人や不動産業者、個人事業者等である。足元の商圏では高齢化が進み、テナント退店や銀行の店舗削減など楽観視できない商況下であり、地価は上昇基調も勢いはない。取引される規模、価格水準はバラつきがあるが、土地建物総額で1億円までの流動性が高い。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、規模や立地が同程度の貸室賃料について業態や銘柄、条件によって個別性が強いうえに秘匿性が強く、十分な資料の収集に限界があり、適正な賃料水準を把握できなかったとはいえない。一方、比準価格は同一需給圏から信頼性のある取引事例を収集して求められている。よって比準価格を標準とし、収益価格を関連づけて、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、規準価格、指定基準地とは概ね均衡を得ていると判断した。												
(8) 公示価格とした	①代表標準地	■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	公示価格	尼崎 5-3	[100.8] / 100	100 / [100]	100 / [143.0]	[100] / 100	250,000	標準化補正	交通 0.0	環境 +29.0	行政 +12.0	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） 5-4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0	
	前年指定基準地の価格	399,000 円/㎡	[103.8] / 100	100 / [100]	100 / [165.9]	[100] / 100	250,000	標準化補正	交通 0.0	環境 +60.0	行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 248,000 円/㎡		③価格変動要因	[一般的要因] 人口は下落傾向がやや鈍化、新設住宅着工戸数は前年比で減少傾向。商店街では空き店舗が増加しているが、持ち直しの動きもある。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 路線商業や商店街では空き店舗も見られるが、阪神沿線の商業地では地価が上昇する地点が増加。 [個別的要因] 個別的要因に変化はなく、競争力に変動はない。							
②変動率		年間 +0.8%	半年間 %										

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社谷澤総合鑑定所 神戸支社. Includes address details for Niigata Prefecture and evaluation details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (98,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (414,000 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 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 330,000 円/㎡.

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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	熊谷不動産鑑定士事務所
尼崎（県） 5-5	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 熊谷有剛 印

鑑定評価額	10,300,000 円	1㎡当たりの価格	199,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 31年 1月]	160,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 20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	尼崎市武庫川町3丁目3番				②地積 (㎡)	52	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 準防 (その他) (90,300)											
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況														
(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 4.0m、奥行 約 13.0m、規模 52㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	街路	9m市道	交通施設	阪神武庫川駅 南東 250m	法令規制	近商 (90,300) 準防							
	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。商況の低迷等から、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	205,000 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、概ね尼崎市及び隣接市のJR・私鉄各線沿線の近隣商業地域で、一部の路線商業地域も含まれる。需要者の中心は、地元あるいは阪神間に拠点を持つ事業者等である。周辺に立地する大型複合商業施設、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の商況は低迷しており、衰退傾向にある商業地域に対する土地需要は弱い。商業利用の取引は個別性が強く、中心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	当該地域は背後地を商圏とする近隣商業地域であり、自用の店舗兼住宅地としての取引が中心である。賃貸物件もみられるが、収益物件としても取引は低調で、収益価格は低位に求められた。一方、比準価格の試算に当たっては、対象基準地との価格牽連性が認められる複数の取引事例を採用しており、その信頼性は高い。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、標準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。																			
(8) 公示価格とした	①代表標準地 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 +5.0	行政 +12.0	その他 0.0
	公示価格	[100.7] / 100	100 / [103.0]	100 / [120.0]	[100] / 100	198,000														
(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 +89.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[103.8] / 100	100 / [100]	100 / [208.2]	[100] / 100	199,000														
(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	[一般的要因] 尼崎市の人口は微減傾向にある。市南部は工業都市、中南部・北部は商業・住宅都市としての性質を強めている。																		
	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	[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 -0.5%	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。																

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8日 提出
 尼崎（県） 5-6 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） 5-6	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	217,000,000 円	1㎡当たりの価格	309,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	230,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 21日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
(6) 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	尼崎市長洲西通1丁目11番1 「長洲西通1-3-23」				②地積 (㎡)	703	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 (80,400) 準防 (その他) (100,400)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 50m、南 40m、北 0m				②標準的使用	店舗事務所付共同住宅								
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0m、奥行 約 38.0m、規模 700㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.2m市道	交通施設	J R 尼崎駅南西方 240m	法令規制	近商 (100,400) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	駅前商業地であるが小規模店舗が多く繁華性が十全でない商業地で、今後も同様の環境で推移すると思われる。駅北側の発展を受けて、地価も上昇して行くものと予測する。													
(3) 最有効使用の判定	店舗事務所付共同住宅					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +4.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	320,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	247,000 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周辺市の駅前の商業地域及び路線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。街並みが整備された駅北側に比べ駅南側は中小店舗が多い商業地である。駅北側の大型商業施設やマンション開発の影響を受け、地価は上昇傾向にある。周辺での取引が少なく、中心となる規模や価格帯は見出し難い状況にある。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域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成熟しているが、どちらかといえば自用目的の取引が多い地域である。駅前としては店舗需要が弱く、賃貸共同住宅部分についても地価水準に見合った賃料水準になく十全の収益価格を得られず、市場性を反映した比準価格がより規範性が高い。従って、代表標準地を規準とした価格との均衡にも留意の上、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0	交通 +3.0	環境 +23.0	行政 +8.0	その他 0.0
	公示価格 410,000 円/㎡	[101.0] / 100	100 / [100]	100 / [139.6]	[104.0] / 100	308,000		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			街路	交通	環境	行政	その他			
(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	[一般的要因] 尼崎市の商業地域は、消費動向に不透明感はあるものの、総じて強含みである。											
	前年標準価格 293,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因に大きな変動はないが、駅北の大型商業施設やマンション開発等の影響で地価は上昇している。											
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <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 +5.5% 半年間 %															

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡田不動産鑑定
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

鑑定評価額	22,600,000 円	1㎡当たりの価格	347,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 31年 1月]	275,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 18日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市立花町1丁目9番5 「立花町1-15-3」				②地積 (㎡)	65	⑨法令上の規制等	近商 (80,400) 準防 (その他) (90,400)				
	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 15m、西 15m、南 20m、北 20m				②標準的使用	低層店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 5.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 60 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	街路	8m市道	交通施設	J R立花駅 北方 170m	法令規制	近商 (90,400) 準防
	⑤地域要因の将来予測	アーケード街小売店舗が連たんする駅前商店街であり、当面は現況の商環境を維持するものと予測する。日用買回り品を中心とした消費動向に大きな変化はないが、活況な不動産市況を反映して地価は上昇傾向。											
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(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	350,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	298,000 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、尼崎市内を中心とする阪神間の駅周辺に位置する商業地域である。需要者は、自ら物販、飲食、サービス等の店舗を営む個人や法人の地元事業者を中心に、これらの事業者に賃貸することを目的とする収益用不動産の投資家等も考えられる。近隣居住者や通勤者の日用買回り品等が中心の商店街であるが、背後に充実した商圏を有し、周辺の商業施設とも共存して一定の繁華性を維持している。既存店舗で総額3,000万円前後が取引の中心帯である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	店舗等の賃貸市場は十分に成熟しているものの、同一需給圏では相場観を重視する市場参加者が支配的であり、収益性を中心に意思決定するまでには至っていない。一方、比準価格は同一需給圏内から信頼性のある取引事例を収集して求められている。よって、比準価格を標準とし、収益価格を関連付けて、規準価格、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 -5.0 環境 -26.0 行政 -4.0 その他 0.0	
	公示価格	242,000 円/㎡	[100.7] 100	100 [100]	100 [70.2]	[100] 100	347,000						
(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 +5.0 環境 +16.0 行政 -4.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	399,000 円/㎡	[103.8] 100	100 [100]	100 [119.3]	[100] 100	347,000						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 341,000 円/㎡		③価格形成要因の	[一般的要因] 人口は下落傾向も下落率は縮小。商店街では空き店舗が増加するエリアが増加していたが、やや持ち直しつつある。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 組合設立から50年以上続くアーケード商店街で、日用買回り品、飲食、サービス店舗など約130店が加盟し、繁華性を維持している。	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間 +1.8%	半年間 %										

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所. Includes address: 尼崎（県） 5-8 兵庫県 第2分科会 氏名 不動産鑑定士 伊藤修一郎 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (62,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (252,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 5日), (6) 路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (200,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 18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. Includes: (1) 基準地 (Location: 尼崎市塚口町4丁目21番2, ③形状 1:1, ④敷地の利用の現況 店舗兼住宅 S2, ⑤周辺の土地の利用の状況 低層の店舗、事務所が多い路線商業地域, ⑥接面道路の状況 東18m県道, 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 阪急塚口 780m, ⑨法令上の規制等 準住居(60,200) 防火 (その他) (70,200)), (2) 近隣地域 (①範囲 東 40m、西 20m、南 140m、北 30m, ②標準的使用 中低層の店舗事務所住宅併用地, ③標準的画地の形状等 間口 約 16.0m、奥行 約 15.0m、規模 240㎡程度、形状 長方形, ④地域的特性 特記 特にない, 街路 18m県道, 交通 阪急塚口駅 北西 780m, 法令 準住居(70,200) 防火, ⑤地域要因の将来予測 低層店舗や住宅等が混在する路線商業地域で、最寄駅前付近でのマンション建設等の影響で、今後やや発展的に推移すると予測。地価は最寄駅に近く利便性が良好なことで、当面はやや上昇傾向で推移するものと予測する。), (3) 最有効使用の判定 (中低層の店舗事務所住宅併用地, (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 275,000 円/㎡, 収益還元法 収益価格 220,000 円/㎡, 原価法 積算価格 / 円/㎡, 開発法 開発法による価格 / 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は主に尼崎市や隣接市内幹線道路沿いに位置する商業地域。需要者は地元事業者の他、全国展開する店舗事業者等である。個人消費に陰りが見え店舗賃料も弱含みではあるが、優良な投資物件については需要は堅調であり、利便性の高いエリアについてはマンション素地需要も依然として高い。近隣地域内については幹線道路沿いで、駅にも近いため地価は上昇しているが、規模によって需要は変化することから、需要の中心となる価格帯は見出せない。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (対象基準地が属する地域は、幹線道路沿いに所在し、最寄駅へも徒歩圏内であることから、周辺背後には店舗や共同住宅等が建ち並ぶ。賃貸市場は成熟しているものの、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格はやや低位に試算された。従って本件では、市場を反映した実証性を有する比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、規範性のある標準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。), (8) 規格外価格 (①代表標準地 標準地番号 尼崎 5-5, ②時点修正 [100.7] / 100, ③標準化補正 100 / [100], ④地域要因の比較 100 / [96.4], ⑤個別的要因の比較 [100] / 100, ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 253,000, ⑦内訳 標準化補正 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因 街路 0.0, 交通 +1.0, 環境 -10.0, 行政 +6.0, その他 0.0), (9) 指定基準地 (①指定基準地番号 -, ②時点修正 [] / 100, ③標準化補正 100 / [], ④地域要因の比較 100 / [], ⑤個別的要因の比較 [] / 100, ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡), ⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他, 地域要因 街路 交通 環境 行政 その他), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (①-1対象基準地の検討 継続 前年標準価格 249,000 円/㎡, ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡, ②変動率 年間 +1.2% 半年間 %), (3) 変動状況 要因 [一般的要因] 金融緩和により雇用・所得環境の改善をめざす中、当市は、消費や投資需要が弱く、大型店舗へ需要がシフト。景気先行きは不透明。 [地域要因] 特に大きな地域要因の変動は認められない。商況は弱いが、最寄駅徒歩圏で、地価は上昇傾向。 [個別的要因] 個別的要因の変動は特に認められない。

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8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	847,000,000 円	1㎡当たりの価格	287,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	220,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2 中専 (60,200) 準防 (その他) (70,200)			
(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	1 8 m 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		
(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	296,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	249,000 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) 規準とした価格	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	標準地番号 尼崎 5-2					288,000		交通 0.0	環境 +19.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -8.0
	前年指定基準地の価格 249,000 円/㎡					288,000		交通 0.0	環境 +3.0	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		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。						
	前年標準価格 285,000 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。						
	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] 個別的要因の変動は特にない。						
標準地番号 公示価格 円/㎡				② 変動率		年間 +0.7 % 半年間 %					

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 小杉不動産鑑定士事務所. Includes address details for Niigaki (Prefecture) 5-10, Hyogo Prefecture, Hyogo 2nd Branch, and the appraiser's name, Yoshiki Yoshida.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (170,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (212,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率. Includes dates for July 1st and July 3rd, and a multiplier of 1.0.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main appraisal reasoning table with 10 sections. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格. Includes detailed analysis of the location, market characteristics, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (70,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (455,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 4日), (6) 路線価 (360,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 17日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise shop floor), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整 (Adjustment of estimated price), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地 (Specified standard land), (10) 年標準価格 (Annual standard price)

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
尼崎（県） 5-12	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 山本耕一 印

鑑定評価額	300,000,000 円	1㎡当たりの価格	256,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 31年 1月]	200,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 19日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市南武庫之荘3丁目131番外 「南武庫之荘3-15-11」				②地積 (㎡)	1,171	⑨法令上の規制等	準住居 (60,200) 防火 (その他) (80,200)		
	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 60m、西 150m、南 60m、北 50m		②標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 22.0m、奥行 約 50.0m、規模 1,100㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	南27m市道	交通施設	阪急武庫之荘駅 南東 1km	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +4.0					
(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	206,000 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路線商業地域の圏域。需要者は同一需給圏内の中小事業者のほか、阪神間に拠点を求める一般企業等である。「山手幹線」の全面開通以降は路線商業が中心でコンビニ等の激戦区となっているが、マンション等の利用形態も多く、用途の多様性を含め地価は上昇傾向が認められる。価格水準は取引件数が少なく、取引される価格帯も取引事情等によりまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見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	近隣地域及び周辺では店舗及び共同住宅等が中心で賃貸物件も見られるが、市場では自己利用目的での取引が多い地域である。一方、事業用不動産としての採算性は重要な指標であり店舗兼共同住宅を想定した収益価格には十分説得力があると判断される。従って、市場性を反映し規範性に優る比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、更に指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 249,000 円/㎡	[101.2] / 100	100 / [100]	100 / [101.9]	[104.0] / 100	257,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③価格変動要因	[一般的要因] 尼崎市の商業地は景気回復の影響で若干持ち直しの動きがある。市の人口は減少しており、高齢人口は増加している。							
	前年標準価格 253,000 円/㎡			[地域要因] 山手幹線沿いで、コンビニ等の店舗とマンションが混在しており、需要は堅調で上昇傾向にある。							
①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号		-									
公示価格 円/㎡											
②変動率		年間 +1.2%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡田不動産鑑定
尼崎（県） 9-1	兵庫県	兵庫第2	氏名	不動産鑑定士 岡田 忠純 印

鑑定評価額	1,640,000,000 円	1㎡当たりの価格	76,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	60,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 18日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 尼崎市中浜町2 4 番外					②地積 (㎡)	21,638	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		工専 (60,200) (その他)				
	不整形 1:1.2	工場	規模の大きい工場、倉庫等が主体の工業地域	南11m市道	水道 ガス	阪神尼崎センタープール前 1.6km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 70m、西 70m、南 160m、北 180m		②標準的使用		大規模工場地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 120.0 m、奥行 約 170.0 m、規模 20,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性		特記 特にない。				
	④地域的特性		特記 事項		街路 1 1 m市道		交通 施設		阪神尼崎センタープール前駅 南方 1.6km 法令 規制 工専(60,200)			
	⑤地域要因の将来予測		規模の大きい工場、倉庫等が主体の工業地域で、今後も同様の操業環境を維持するものと予測する。地価はやや上昇傾向である。									
(3) 最有効使用の判定	大規模工場地					(4) 対象基準地の個別的要因		不整形線下地 -1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		76,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡							
	原価法		積算価格		/ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、阪神間の臨海地域で規模の大きい工場、倉庫等が主体の工業地域。需要者の中心は上場企業等の資金力のある工場事業者等である。市内の工場は国内景気の回復を背景に設備投資は増加傾向にあり、周辺は阪神高速など道路網が充実し、消費地からの接近性に優れた立地であることから、価格水準はやや上昇傾向。大工場については取引自体が稀であり、事業内容や取引事情もさまざまであることから、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	近隣地域は規模の大きい自己使用の工場、倉庫等が主体の地域で、賃貸用工場等の不動産が殆ど見受けられず、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。比準価格は同一需給圏から信頼性のある取引事例を収集して求められている。よって、信頼性のある取引事例から試算された比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、規準価格とは概ね均衡を得ていると判断した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +7.0 環境 +38.0 行政 0.0 その他 0.0
	尼崎 9-5		[100.5] 100	100 [100]	100 [150.6]	[98.0] 100	75,900					
(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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因		[一般的要因] パナソニック旧プラズマ第3・第4工場跡地では日本最大級となるマルチテナント型物流施設を建設中。							
	■継続 □新規		前年標準価格 75,000 円/㎡		[地域要因] 大工場は、立地条件が優れたエリアを中心に、地価はやや上昇傾向にあるが、市内では取引自体が稀。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		[個別的要因] 個別的要因に変化はなく、競争力に変動はない。							
	標準地番号		-									
	公示価格		円/㎡									
	②変動率	年間	+1.3 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かりゆし不動産鑑定
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

鑑定評価額	157,000,000 円	1㎡当たりの価格	105,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	83,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						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	尼崎市西高洲町16番45				②地積 (㎡)	1,499	⑨法令上の規制等	工専 (60,200)						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 90m、南 50m、北 60m			②標準的使用	中小規模の工場地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 38.5 m、奥行 約 38.5 m、規模 1,500 ㎡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 9.0m市道	交通施設	阪神出屋敷駅 南 1.1km	法令規制	工専(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の工場に倉庫等も見られる工業地域で、利用の現況に目立った変化は認められず、暫くは現状を維持するものと判断する。													
(3) 最有効使用の判定	中小規模の工場地					(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	105,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡												
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね阪神地域南部を中心とする工業地域一帯である。需要者の中心は主として近畿圏に拠点を持つ製造業等を営む事業者が大半を占める。大阪湾を囲む尼崎市の湾岸エリアにあって、大阪市に近い交通アクセスの良さから需要は比較的高い傾向にある。近年、製造拠点の集約化が顕著で、景気動向に需給が敏感となっていることから、取引の中心となる価格帯や規模にばらつきがあり、需要の中心となる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	対象基準地周辺は自社利用目的の工場・事業所等が多く建ち並ぶ工業地域で、賃貸用不動産は少なく、賃貸市場が未成熟な地域であるため、収益方式を適用することに限界があり、収益還元法の適用は断念した。又、工場等の取引事例は相対的に少なく、周辺市及び内陸部等広範囲から事例を収集した。本件においては、信頼度の高い複数の取引事例から試算された比準価格を標準に、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) 規格外の公示価格とした	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 +2.0	環境 +17.0	行政 +10.0	その他 0.0
	公示価格	[100.6] / 100	100 / [100]	100 / [131.3]	[100] / 100	105,000	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 -3.0	環境 -25.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[101.4] / 100	100 / [100]	100 / [72.8]	[100] / 100	104,000	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			
(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] 尼崎市内の工業地域では工場・事業所等の統廃合が目立つが、倉庫・配送センター等の流通業務施設の需要は高い。										
	前年標準価格 104,000 円/㎡		[地域要因]		交通アクセス等の立地条件に恵まれているが、景気の動向により、需要及び不動産価格に与える影響が大きい傾向にある。										
	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		[個別的要因]		個別的要因の変動はない。										
標準地番号		-													
公示価格		円/㎡													
② 変動率		年間 +1.0%	半年間 %												

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8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	153,000,000 円	1㎡当たりの価格	144,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
倍率種別						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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) (70,200)			
	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	8m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	148,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	142,000 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) 規準価格とした公示価格	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	142,000 円/㎡	[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [96.0]	[100] / 100	144,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 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。							
	■継続 □新規		前年標準価格 143,000 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。							
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	-	公示価格 円/㎡									
	②変動率	年間 +0.7 %	半年間 %									