

鑑定評価書（令和3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 professional details.

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

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 9 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	155,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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												
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 160)												
	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 (70, 160) 準防											
	⑤地域要因の将来予測	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で、当分の間、現状のまま推移すると予測される。地価動向は横ばい傾向にある。																		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	155,000 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, 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	[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [96.6]	[100] / 100	156,000		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		
(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			街路	交通	環境	画地	行政	その他	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		③ 変動状況	[一般的要因] 尼崎市の住宅地の地価は、横ばい傾向を中心に、最寄駅への利便性等、下記要因の影響下にある。																
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 155,000 円/㎡			[地域要因] 小規模住宅が密集する地域であるが、最寄駅へは徒歩圏にあり、需要は横ばい傾向である。																
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <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] 個別的要因に変動はない。																
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %																	

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 9 日 提出
 尼崎（県） - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	富山不動産鑑定
尼崎（県） - 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	49,900,000 円	1㎡当たりの価格	215,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	170,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 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	尼崎市富松町3丁目220番2外 「富松町3-36-22」				②地積 (㎡)	232	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						
	1:1.5	住宅 W2	中小規模一般住宅と共同住宅が混在する住宅地域	東5m市道	水道 ガス 下水	阪急塚口 1.8km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 25m、南 30m、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 18.0m、規模 220㎡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5m市道	交通施設	阪急塚口駅北西 1.8km	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は低層住宅地域として成熟しており、今後も現状の状態で推移して行くと思われる。地価は大きな変動は認められないが、周辺地域の建売物件の画地規模が小さくなっている。										
(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 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	215,000 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。需要者は尼崎市及びその周辺に居住する二次取得者が多い。最寄り駅からやや遠いが居住環境が良好であり、住宅地の需要は底堅い。近年周辺では細分化の傾向が見られ、新築建売は土地 100㎡弱で 4,000万円弱が中心である。また中古住宅は 3,000万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	近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域で、市場においては自己居住用不動産の取引が中心となるため、比準価格の規範性は高い。また、対象基準地は最寄り駅から離れており、対象基準地の画地規模では経済合理的な賃貸住宅の建設ができないため、収益還元法の適用は断念した。よって、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 規格外価格とした	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 +3.0 交通 +1.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	尼崎 - 8	[100.3] 100	100 [100]	100 [103.0]	[101.0] 100	215,000					
	公示価格	219,000 円/㎡										
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +4.0 環境 +17.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	尼崎（県） - 14	[100.8] 100	100 [103.0]	100 [120.4]	[101.0] 100	216,000						
	前年指定基準地の価格	263,000 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 景気は、新型コロナの影響により、依然厳しい状況にあるなか、尼崎市の地価は、概ね横這いだが、一部上昇や若干の下落が認められる。							
	■継続 □新規		④ 価格形成要因の		[地域要因] 地域要因に特別な変動は見られないが、比較的人気のある住宅地であり、地価は微増傾向にある。							
	前年標準価格 214,000円/㎡		⑤ 変動状況		[個別的要因] 個別的要因の変動は特に認められない。							
	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		⑥ 変動状況									
	□代表標準地 □標準地		⑦ 変動状況									
	標準地番号 -		⑧ 変動状況									
	公示価格 円/㎡		⑨ 変動状況									
	②変動率	年間 +0.5%	半年間 %									

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 森本不動産鑑定. Includes address: 尼崎 (県) -4 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 森本光弘 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (107,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (290,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 3年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 3年 7月 5日), (6) 路線価又は倍率 (230,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 3年 6月 30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 (Use type, Direction), (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 (Methods: Comparison, Yield, 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), (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 (Previous year standard price, etc.)

鑑定評価書（令和3年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 178,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 140,000 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: (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（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 9 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	株式会社尼信経営相談所
尼崎（県） - 6	兵庫県	兵庫第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 竹内 雅司郎 印

鑑定評価額	39,800,000 円	1㎡当たりの価格	257,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	205,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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) (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						
	1:2.5	住宅 L S 2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	北4m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 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 m 市道	交通施設	阪急塚口駅西方 900m	法令規制	1 低専 (60, 150)			
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域であり、今後とも現状の住環境を維持するものと予測する。根強い需要があり、地価水準は微増傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	257,000 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	同一需給圏は概ね尼崎市北部の阪急神戸線及び同伊丹線並びに J R 福知山線沿線の住宅地域。需要者の中心は尼崎市内の居住者で、他市からの転入もある。駅徒歩圏に位置し住環境も良好であるため需要は根強い。また新型コロナの地価への影響はほとんど見られない。対象基準地と同規模の土地は 4, 0 0 0 万円程度、新築建売住宅は 5, 0 0 0 ~ 6, 0 0 0 万円が取引の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	後記 3、(3) 記載理由により収益価格は試算していない。快適性を重視する住宅地域であるため、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的と認められる。したがって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、下記標準地・指定基準地とは均衡を得ていると判断した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +5.0 環境 +7.0 行政 +1.0 その他 0.0
	標準地番号	尼崎 - 37	[100.6] 100	100 [100]	100 [114.6]	[100] 100	257,000					
	公示価格	293,000 円/㎡										
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	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 +3.0 交通 0.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	尼崎（県） - 14	[100.8] 100	100 [103.0]	100 [99.9]	[100] 100	258,000						
	前年指定基準地の価格	263,000 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況		[一般的要因] 尼崎市の人口はほぼ横這い、世帯数は微増。住宅地域への需要は武庫之荘・塚口エリアは根強く、他のエリアは概ね横這い。 [地域要因] 駅徒歩圏にある住環境が良好な住宅地域で需要は根強く、新型コロナによる地価への影響はほとんど見られず、地価は微増で推移。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	前年標準価格	255,000 円/㎡	年間 +0.8 % 半年間 %									
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地											
	標準地番号	-										
	公示価格	円/㎡										
	②変動率	年間 +0.8 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社小林エステイト. Includes address details for Niigata Prefecture.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (124,000 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 (1-10) and columns detailing site characteristics, market conditions, and price determination factors. Includes sub-tables for public and designated standard land prices.

鑑定評価書（令和 3 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 (11,500,000 円), 1m²当たりの価格 (174,000 円/m²).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 140,000 円/m² 倍.

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.

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
尼崎（県） - 9	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小杉正樹 印

鑑定評価額	17,100,000 円	1㎡当たりの価格	155,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月7日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月17日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市大庄川田町28番1				②地積 (㎡)	110	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 40 m、北 15 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 15.0 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	標準方位 北、8 m市道	交通施設	阪神尼崎センタープール前駅北 1.2km	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	155,000 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及びその周辺の住宅地域であるが、尼崎市の南西部、阪神本線沿線に広がる住宅地域が中心となる。需要者は尼崎市内在住者が中心で、手頃な価格の戸建住宅を求める一次取得者が多い。コロナ禍による不動産市場の低迷で地価は一時期弱含みであったが、直近では下げ止まり傾向が認められ概ね横這いで推移している。土地は1,500万円～2,000万円程度、新築建売住宅は3,000万円前半が取引の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を中心として賃貸アパートも見られる住宅地域であるが、市場においては自己居住用不動産の取引が中心となるため比準価格の規範性は高い。また、対象基準地は地積が小さく経済合理的な賃貸住宅の建設ができないため収益還元法は適用できなかった。よって、比準価格を採用し、同一地点の公示価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	[100 / 100]	100 [103.0 / 100]	100 [100 / 100]	[103.0 / 100]	155,000					
(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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/ 100]	100 [/ 100]	[/ 100]						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 155,000 円/㎡					③ 価格変動要因	[一般的要因] 尼崎市の住宅地の地価はコロナ禍による市場の低迷で一時期弱含みであったが、直近では下げ止まり、総じて横這い程度で推移している。				
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 尼崎 - 26 公示価格 155,000 円/㎡						[地域要因] 地域要因に特別な変動は認められず、地価は概ね横這いで推移している。				
②変動率	年間 0.0%	半年間 0.0%									
[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											

鑑定評価書（令和 3 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, 大和不動産鑑定株式会社. Includes address details for Niigaki (Prefecture) - 10, Hyogo Prefecture, Hyogo 2nd District, and the appraiser's name, Iwai Ryoichi.

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

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 3 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 3 年 7 月 5 日), (6) 路線価 (135,000 円/m²), (2) 実地調査日 (令和 3 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 appraisal reasoning table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Appraisal 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 Trial Price and Reason for Final Appraisal), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price of Target Standard Land).

鑑定評価書（令和3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 (52,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (247,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月7日), (6) 路線価 [令和3年1月] 195,000 円/㎡, (2) 実地調査日 (令和3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) 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. Includes detailed data on prices, ratios, and market characteristics.

鑑定評価書（令和3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 (30,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (153,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和3年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 120,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details table with multiple rows and columns: (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)規格外の公示価格, (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, and price factors.

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 9 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	20,700,000 円	1㎡当たりの価格	207,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 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					

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 1 4 番 1 1 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	空地	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 80m、西 0m、南 65m、北 55m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 12.0m、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	207,000 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沿線の概ね同市北部の住宅地域が所在する圏域である。周辺市からの参入もあるが、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、需給は均衡している。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	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、当該基準地は指定基準地であり、代表標準地価格とも均衡している。											
(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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 尼崎 - 1					207,000		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	
	-							画地	0.0	行政	0.0	
(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、横ばい傾向を中心に、最寄駅への利便性等、下記要因の影響下にある。								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	207,000 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、需要は横ばい傾向である。								
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	尼崎 - 1	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	公示価格	207,000 円/㎡										
②変動率	年間	0.0%	半年間	0.0%								

鑑定評価書（令和3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 (53,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (265,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月7日), (6) 路線価, [令和3年1月] 路線価又は倍率 (210,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和3年7月2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 report table with 10 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 detailed analysis of land characteristics, market conditions, and price determination.

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	27,700,000 円	1㎡当たりの価格	165,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月7日	(6) 路線価	[令和3年1月]	130,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和3年6月21日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200) 準防 (その他) (70,200)							
(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。						
	④地域的特性	特記事項	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						
(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 165,000 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、中小規模の比較的割安な価格帯の住宅供給があることから一定の需要が認められ、下記一般的要因の影響で地価は横ばい傾向。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	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
	公示価格	[100 / 100]	100 [103.0]	100 [107.9]	[100 / 100]	165,000	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		
(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
	前年指定基準地の価格	[100.5 / 100]	100 [103.0]	100 [110.1]	[100 / 100]	166,000	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		
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討	[一般的要因] 人口の社会増減ではコロナ禍の影響で転入がやや減少。新設住宅着工戸数が減少しているほか、住宅供給が全般に減少している。				③価格変動要因								
	前年標準価格	165,000 円/㎡					[地域要因] コロナ禍による一時的な需給量の変化が見られるも、地域要因に大きな変動はなく、地価は横ばい傾向にある。							
	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	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
	②変動率	年間 0.0%	半年間 %											

鑑定評価書（令和 3 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, 15,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 133,000 円/㎡

1 基本的事項

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

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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 9 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	20,800,000 円	1㎡当たりの価格	189,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 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					

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				
	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)				
	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						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 40m、北 60m			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	標準方位 北、4.5m 市道	交通施設	阪神尼崎駅北東 690m	法令規制	2 住居 (60, 180) 準防			
	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	189,000 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いる。中心となる価格帯は、新築建築住宅の場合で 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	地域要因	街路 +2.0
	ニ崎 - 31	公示価格	[100] / 100	100 [103.0]	100 [97.8]	[101.0] / 100	188,000		交通 0.0	交通 -5.0	環境 0.0	環境 -1.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.0	
	ニ崎 (県) - 9	[100] / 100	100 [103.0]	100 [80.2]	[101.0] / 100	190,000		交通 0.0	交通 -8.0	環境 0.0	環境 -17.0	行政 +1.0
(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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は、新型コロナウイルスの影響により、依然厳しい状況にあるなか、尼崎市の地価は、概ね横這いだが、一部上昇や若干の下落が認められる。								
	■継続 □新規			[地域要因] 周辺で高層マンション等、土地の高度利用が進展している。阪神沿線の徒歩圏内にある住宅地需要は概ね堅調であり、地価は微増傾向。								
	前年標準価格 188,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討											
	□代表標準地 □標準地											
	標準地番号 -											
	公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間 +0.5%	半年間 %									

鑑定評価書（令和3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 details for Niigaki Prefecture and evaluation details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (36,900,000 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, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 175,000 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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 3 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 (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) [令和 3年 1月] 路線価又は倍率, (8) 150,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 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.

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社小林エステイト. Includes address: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 49,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 225,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 180,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation justification 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 detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 3 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 and evaluation details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (13,000,000 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, (7) [令和 3 年 1 月] 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) 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.

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） - 22	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	15,600,000 円	1㎡当たりの価格	183,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月7日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[令和3年1月]	145,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	尼崎市次屋2丁目37番 「次屋2-27-21」				②地積 (㎡)	85	⑨法令上の規制等													
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200) 準防 (その他) (70,180)														
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 10 m、北 50 m				②標準的使用	戸建住宅地														
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 90 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北 4.5 m市道	交通施設	J R 尼崎駅北東方 950m	法令規制	1住居 (70,180) 準防							
	⑤地域要因の将来予測	小規模一般住宅が密集する住宅地域であり、コロナ禍による一時的な需給量の変化が見られるも、地域要因に大きな変動はなく、今後とも同様の住環境を維持し、地価は横ばい傾向で推移するものと予測する。																			
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0														
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 183,000 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 東海道本線及び阪神本線沿線で、尼崎市南部の小規模一般住宅を中心とした住宅地域である。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のほか、県外からの需要も認められる。生活利便施設が集積するJ R 尼崎駅からやや遠いが、比較的割安な価格帯の住宅供給があることから一定の需要が認められ、地価水準は横ばい傾向。土地で1,500万円前後、新築の建売住宅で3,000万円前後が需要の中心。																				
(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	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 +1.0	環境 -8.0	行政 +1.0	その他 0.0
	尼崎 - 19	公示価格	[100] / 100	100 / [100]	100 / [92.9]	[102.0] / 100	182,000	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	166,000 円/㎡							
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	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 -5.0	環境 -16.0	行政 +1.0	その他 0.0	
	尼崎（県） - 9	[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [83.8]	[102.0] / 100	183,000	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	155,000 円/㎡								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因		[一般的要因] 人口の社会増減ではコロナ禍の影響で転入がやや減少。新設住宅着工戸数が減少しているほか、住宅供給が全般に減少している。																
	■継続 □新規 前年標準価格 183,000 円/㎡		①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] コロナ禍による一時的な需給量の変化が見られるも、地域要因に大きな変動はなく、地価は横ばい傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。																
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %																		

鑑定評価書（令和3年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (375,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (478,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月5日), (6) 路線価又は倍率 (380,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和3年6月30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 (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), (8) 公示価格とした (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からの検討 (Review of Previous Year Standard Price)

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
尼崎（県） 5-2	兵庫県	兵庫第2	氏名	不動産鑑定士 廣嶋 琢也 印

鑑定評価額	2,770,000,000 円	1㎡当たりの価格	698,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月3日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	560,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月30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	尼崎市潮江1丁目814番外「潮江1-2-6」				②地積 (㎡)	3,975	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,500) 防火 (その他) 地区計画等 (100,500)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 40m、北 0m				②標準的使用	高層店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 100.0m、奥行 約 40.0m、規模 4,000㎡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	2.7m市道	交通施設	JR尼崎駅 北西 270m	法令規制	商業(100,500) 防火 地区計画等	
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地					(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	715,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	587,000 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	同一需給圏は阪神間の主要駅周辺の商業地域である。需要者の中心は資金調達力を有する法人投資家、全国規模で店舗展開を行う企業等である。大規模開発がなされた駅前位置しており、需要は底堅いものがある。コロナ禍の影響で一般的に店舗・事業所の売上減少等が見られ、賃貸需要の減退があるが、希少性の高い立地にあることからポストコロナの賃貸需要拡大を見込んで地価は若干の上昇傾向にある。本件では市場の中心価格帯を見いだ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	基準地は駅前の近隣商業地域に所在するが、その価格形成には商業地固有の要因と投資物件に対する購入需要等の動向が複合的に影響を及ぼしている。収益価格は商業地固有の要因に符合する価格であるが、賃貸需要が一般的にやや低迷している上に、当該要因の以外の前記要因の収益価格への反映は困難である。したがって比準価格と比較して低位となったものと考えられる。以上により、比準価格をより重視して、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 0.0
	公示価格 695,000 円/㎡	[100.4] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100	698,000	標準化補正	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		標準化補正	交通	環境	行政
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 尼崎市では、コロナ禍の影響で全般的な店舗・事業所の売上減少等があり、店舗・事務所の賃貸需要の減退が見受けられる。					
	■継続 □新規		変動状況		[地域要因] 一般的要因の影響はあるが、希少性の高い立地にあることから、ポストコロナの賃貸需要拡大を見込んで、地価は若干の上昇傾向にある。					
	前年標準価格 680,000 円/㎡		④ 変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		⑤ 変動率								
■代表標準地 □標準地		年間 +2.6%		半年間 +0.4%						
標準地番号 尼崎 5-13										
公示価格 695,000 円/㎡										

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 9 日 提出
 尼崎（県） 5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社尼信経営相談所
尼崎（県） 5-3	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 竹内 雅司郎 印

鑑定評価額	32,300,000 円	1㎡当たりの価格	252,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	200,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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			
	台形 1:2.5	店舗、事務所兼住宅 S3	中層の店舗兼事務所、銀行等が建ち並ぶ商業地域	南28m国道	水道 ガス 下水	阪神杭瀬 250m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、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 7.0m、奥行 約 19.0m、規模 130㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 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	国道沿いに中低層の店舗兼事務所、銀行等が建ち並ぶ商業地域で、当面、現状を大きく変えないものと予測する。杭瀬エリアの衰退の影響等から、地価水準は微増乃至横這い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	265,000 円/㎡						
	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のほか阪神間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。需要者は自用または賃貸目的の事業者や個人投資家等である。駅に近い国道沿いの路線商業地域であるが、新型コロナの影響に起因する経済活動の自粛の影響や当地域のある杭瀬エリアが衰退していること等から需要は概ね横這い。取引が少ないうえ、取引価額も画地規模等により様々で、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	賃貸市場は成熟しているものの、取引市場では収益性を中心とした価格形成とまでは至っておらず、主な需要者は収益性に着目しつつも需給動向や取引価格の水準を指標に価格決定している。したがって、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、下記標準地・指定基準地とは均衡を得ていると判断した。								
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	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 -11.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	尼崎 5-8	[100] / 100	100 / [100]	100 / [89.0]	[100] / 100	252,000	標準化補正	街路 0.0 交通 -11.0 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	街路 -2.0 交通 -3.0 環境 +13.0 行政 -6.0 その他 0.0	
	尼崎（県） 5-8	[100.4] / 100	100 / [100]	100 / [101.0]	[100] / 100	251,000	標準化補正	街路 -2.0 交通 -3.0 環境 +13.0 行政 -6.0 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		③変動状況	[一般的要因] 利便性や繁華性が良好な駅前や主要幹線沿いの商業地域への需要は底堅い。それ以外は新型コロナの影響もあり需要は横這い乃至弱含み。					
	■継続 □新規			[地域要因] 駅に近い路線商業地域であるが、新型コロナに起因する経済活動の自粛や杭瀬エリアの衰退の影響から、地価は微増に留まる。					
	前年標準価格 251,000円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討								
	□代表標準地 □標準地								
	標準地番号								
	公示価格								
	②変動率	年間 +0.4%	半年間 %						

鑑定評価書（令和3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 professional details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 102,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 430,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 340,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アレイズ兵庫事務所
尼崎（県） 5-5	兵庫県	兵庫第2	氏名	不動産鑑定士 川端 良明 印

鑑定評価額	10,300,000 円	1㎡当たりの価格	198,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月6日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	155,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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					
	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 30m、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	特にない	街路 9m市道	交通施設	阪神武庫川駅南東方 250m	法令規制	近商(90,300) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	低層の小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ商業地域であり、地域要因に大きな変動はなく現状を維持するものと予測する。地価は概ね横ばいで推移すると予測する。									
(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	204,000 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商業地域である。需要者は地元の個人事業主や阪神間の事業法人が挙げられる。類似地域内の需給動向は、やや減退傾向が見られる旧来の近隣商業地域であり、商圏は小規模で顧客は主に地元住民が中心であるが、駅に近く交通利便性が良好なことから、一定の需要が認められる。中心価格帯は、画地規模や需要者の属性も様々なため見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺の類似地域は自用のほか賃貸用不動産も散見されるが、賃貸想定は投下資本に見合う収益性を満たしているとは言えず、収益価格は比準価格と比べて低位に求められ、その精度も劣る。比準価格は同一需給圏内で実際に売買された不動産の取引価格を基礎とし、市場性が反映された実証性の高い価格と判断する。したがって、比準価格を標準に収益価格を比較考量し、標準地及び指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 規格外価格とした	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 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
	標準地番号	尼崎 5-1	[100] 100	100 [103.0]	100 [120.0]	[100] 100	199,000				
(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 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 +97.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	[102.4] 100	100 [100]	100 [217.0]	[100] 100	198,000					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 尼崎市内の人口は変動幅が小さく概ね横ばいで推移している。駅前商業地の需要は底堅いが、旧来からの商店街はやや減退傾向にある。 [地域要因] 旧来の近隣商業地域であり、地域要因に大きな変動はない。繁華性は減退傾向が見られるが、交通利便性は比較的良好である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	198,000 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		-						
	②変動率		年間	0.0%	半年間	%					

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 9 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	富山不動産鑑定
尼崎（県） 5-6	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	376,000,000 円	1㎡当たりの価格	550,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	310,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 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					

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	尼崎市長洲本通1丁目35番1 「長洲本通1-4-2」				②地積 (㎡)	683	⑨法令上の規制等	近商 (80,400) 防火 (その他) (100,400)				
	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	J R 尼崎 90m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 0m、南 0m、北 0m				②標準的使用	店舗事務所付共同住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 23.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 680 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	駅前広場	交通施設	J R 尼崎 駅南 90m	法令規制	対象基準地と同じ				
(3) 最有効使用の判定	店舗事務所付共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	569,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	483,000 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。需要者は不動産業者等の法人投資家を中心とする。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	市場性を反映した比準価格と賃料収入に基づく収益性を反映した収益価格を試算した。需要者は法人投資家等が中心で、収益性を重視して取引を行う傾向が強い。また、実際の取引価格から求めた比準価格は需要者の行動原理を反映しており、収益性を間接的に反映したものであり、規範性が高い。従って、両価格に同等の規範性を認め、両価格を関連付けて、代表標準地を規準とした価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を決定した。												
(8) 規格外価格とした	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 0.0 交通 -6.0 環境 +36.0 行政 +4.0 その他 0.0	
	公示価格	尼崎 5-13	[100.4] / 100	100 / [100]	100 / [133.0]	[105.0] / 100	551,000						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	尼崎（県） 5-2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -6.0 環境 +36.0 行政 +4.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	680,000 円/㎡	[102.6] / 100	100 / [100]	100 / [133.0]	[105.0] / 100	551,000						
(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価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 景気は、新型コロナの影響により、依然厳しい状況にあるなか、尼崎市の地価は、概ね横這いだが、一部上昇や若干の下落が認められる。								
	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				[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の影響、最寄駅への利便性等を反映して地価は上昇している。								
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3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 details for Niigata Prefecture, Hyogo Prefecture, and the appraiser's name, Okada Fumio.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (22,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (350,000 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. Includes dates and evaluation conditions.

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 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated prices), (8) 公示価格とした (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices).

鑑定評価書（令和3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） 5-8 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 (62,700,000 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 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月5日), (6) 路線価, [令和3年1月] 路線価又は倍率 (205,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和3年6月24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, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type), (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 (Methods used), (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 table), (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's standard price, etc.)

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
尼崎（県） 5-9	兵庫県	兵庫第2	氏名	不動産鑑定士 土田正顕 印

鑑定評価額	853,000,000 円	1㎡当たりの価格	289,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月7日	(6) 路線価	[令和3年1月]	220,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月23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2-14-7」				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 40m、西 0m、南 50m、北 50m				②標準的使用	店舗地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 39.0m、奥行 約 72.0m、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	2.0.5m県道	交通施設	阪神尼崎駅北西 1.4km	法令規制	2中専(70,200)準防
	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。												
(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	298,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	251,000 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周辺市等の路線商業地域。需要者の中心は、沿道型店舗事業者、同圏域に地縁性を持つ不動産業者、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、低層店舗を建築して経営を行う店舗事業者や不動産業者等が中心で、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 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	-3.0	
	公示価格	[100.9] / 100	100 / [100]	100 / [152.8]	[103.0] / 100	290,000		街路	0.0	交通	+17.0	環境	+27.0	
(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	-1.0	
	前年指定基準地の価格	[100.4] / 100	100 / [100]	100 / [90.2]	[103.0] / 100	289,000		街路	0.0	交通	+6.0	環境	-14.0	
(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		288,000 円/㎡		③ 変動状況 形成要因の	[一般的要因] 尼崎市の商業地の地価は、概ね横這から微増となっている。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号		-			[地域要因] 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。						
	公示価格		円/㎡					[個別的要因] 個別的要因の変動は特にない。						
②変動率		年間	+0.3%	半年間	%									

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

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

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月7日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	170,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月17日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市西昆陽1丁目719番6 「西昆陽1-27-18」				②地積 (㎡)	803	⑨法令上の規制等	準住居 (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			
	3:1	店舗 W1	低層の店舗が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	西30m国道	水道 ガス 下水	阪急武庫之荘 2.8km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 80m、南 110m、北 60m			②標準的使用	沿道施設用地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0m、奥行 約 16.0m、規模 800㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路 30m国道	交通施設	阪急武庫之荘駅北西 2.8km	法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測	店舗が建ち並ぶ路線商業地域として成熟しており、今後も現状のまま推移するものと予測する。交通量の多い国道沿いに存するがコロナ禍で店舗の売上高は低迷しており、地価は当面横這い程度で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	沿道施設用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	221,000 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	同一需給圏は尼崎市内の路線商業地域を中心として阪神間の路線商業地域全域にわたる。需要者は飲食業や小売業等、全国にチェーン展開する法人が中心であるが、地元の法人も認められる。交通量の多い国道沿いに存するがコロナ禍により路線店舗の売上高は低迷しており、地価は横這い程度で推移している。事業用地の取引価格は個別的要因により様々であるため、需要の中心となる価格帯を一様に指摘するのは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は路線商業地域であり、収益物件も見られるが、土地価格に見合う賃料を得ることはやや困難である。また、収益価格は仮定的要素を含み、路線店舗は容積消化率が低いため収益価格は低位に求められる傾向がある。収益価格よりも現実の市場における複数の取引事例から求められた比準価格がより規範性が高いと認められるため、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、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	街路 0.0 地域要因 -2.0 交通 0.0 交通 +3.0 環境 0.0 環境 +6.0 画地 0.0 行政 +6.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	尼崎 5-9		[99.5] 100	100 [100]	100 [113.4]	[100] 100	212,000		
	公示価格		242,000 円/㎡						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	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 -2.0 交通 0.0 交通 +10.0 環境 0.0 環境 +11.0 画地 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	尼崎（県） 5-8		[100.4] 100	100 [100]	100 [119.7]	[100] 100	212,000		
	前年指定基準地の価格		253,000 円/㎡						
(10) 対前年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 212,000 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 尼崎市の商業地の地価は駅等収益力の高い地域を中心に上昇傾向が認められるが、商況の悪化で横這いや下落する地域も見られる。		
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因]		交通量の多い国道沿いで繁華性は概ね良好であるが、コロナ禍の影響で店舗の売上高は低迷しており、地価は横這いとなっている。		
	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 3 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 (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, (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 (1-10) and columns detailing site characteristics, market conditions, and price adjustments. Includes specific data for the subject land and comparison with standard lands.

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 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） 5-12, 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 columns: 鑑定評価額, 302,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 258,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 205,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (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（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 9 日 提出
 尼崎（県） 9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社尼信経営相談所
尼崎（県） 9-1	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 竹内 雅司郎 印

鑑定評価額	1,730,000,000 円	1㎡当たりの価格	80,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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 140.0 m、奥行 約 150.0 m、規模 21,000 ㎡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	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あり、当面、現状を大きく変えないものと予測する。EC市場の拡大による流通業務地への強い需要があることから、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	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 -1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	80,000 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臨海部を中心に内陸部を含む工業地域で、広域に及ぶ。需要者の中心は製造業者や物流事業者等の法人である。都心や高速道路IC等への接近性が良好な立地条件を備えていることやEC市場の拡大による流通業務地に対する活発な投資の影響から需要は堅調である。取引が少なく、取引価額は画地規模等により様々であり、中心となる価格帯は見い出せない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	後記3、(3)記載理由により収益価格は試算していない。取引市場では、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的と認められる。したがって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、下記標準地とは均衡を得ていると判断した。									
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地	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 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 +40.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	尼崎 9-5	[102.4] 100	100 [100]	100 [152.8]	[98.0] 100	80,100			
(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	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		③ 変動状況		[一般的要因] EC市場の拡大等の影響から流通業務地への強い需要があり、臨海部等では物流施設・工場用地への投資が続いている。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 76,500 円/㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動状況 形成要因の		[地域要因] 臨海部の大規模な工業地域で、流通業務地への強い需要や活発な投資の影響等から、地価は上昇傾向にある。					
	②変動率		年間 +4.6%	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和3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: 尼崎（県） 9-2 兵庫県 兵庫県第2分科会 氏名 不動産鑑定士 上原卓志 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 165,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 110,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 85,000 円/㎡, (9) 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) 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. Includes detailed analysis of land use, market characteristics, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 9 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	155,000,000 円	1㎡当たりの価格	146,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 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	尼崎市次屋 3 丁目 9 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 S 2	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 40m、西 30m、南 70m、北 30m			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。										
(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	146,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	124,000 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) 規格外の公示価格とした	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 +1.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
		尼崎 9-10	[101.0] 100	100 [103.0]	100 [96.0]	[100] 100	146,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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、地価は上昇傾向である。 [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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	■継続 □新規											
	前年標準価格	144,000 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		②変動率										
□代表標準地 □標準地		年間	+1.4%	半年間	%							
標準地番号		-										
公示価格		円/㎡										