

鑑定評価書（令和 6 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） - 1 兵庫県 兵庫第 2 分科会 氏名 不動産鑑定士 石川 太朗

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (35,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (191,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 6 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 6 年 7 月 8 日), (6) 路線価 [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率 (150,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 6 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 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Residential 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 justification), (8) 規格外の標準地 (Standard land outside regulations), (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 prices, etc.)

|           |     |         |     |             |
|-----------|-----|---------|-----|-------------|
| 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） - 2 | 兵庫県 | 兵庫第2分科会 | 氏名  | 不動産鑑定士 小杉正樹 |

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

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |                     |             |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|-------------|
| (1) 価格時点    | 令和6年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和6年7月5日 | (6) 路線価 | [令和6年1月]<br>路線価又は倍率 | 125,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和6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   | 尼崎市大庄西町4丁目157番1<br>「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<br>(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<br>ガス<br>下水   | 阪神尼崎センタープール前<br>850m |  |          |  |  |   |   |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲   | 東 50m、西 20m、南 20m、北 20m   |                            |                  | ②標準的使用           | 戸建住宅地                |  |          |  |  |   |   |
|                             | ③標準的画地の形状等  | 間口 約 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  | 特にない                       | 街路               | 標準方位 北、4m市道      | 交通施設                 | 阪神尼崎センタープール前駅北西<br>850m  | 法令規制     | 1住居 (70,160) 準防  |  |   |   |
|                             | ⑤地域要因の将来予測  | 戸建住宅を中心とする住宅地域として概ね成熟しており、今後も現状のまま推移するものと予測する。物価や建築費上昇の影響で上値が重く、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                | 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  | 157,000 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。旧来からの住宅地域で需要者は地元で地縁を有する一次取得者が多い。小規模な住宅地で価格が手頃であるが、物価や建築費上昇の影響で上値が重く、地価は横這い程度で推移している。規模等により様々であるが、土地は1千万円台半ば、新築販売住宅は3千万円台半ば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する住宅地域であり、市場においては自己居住用不動産の取引が中心となるため、比準価格の規範性は高い。また、対象基準地は地積が小さく経済合理的な賃貸住宅の建設ができないため、収益還元法は適用できなかった。よって、比準価格を採用し、標準地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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +3.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因  | 街路 0.0<br>交通 +7.0<br>環境 -3.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 尼崎 - 44   |   | [ 100.3 ]<br>100           | 100<br>[ 103.0 ] | 100<br>[ 103.8 ] | [ 100 ]<br>100       | 157,000  |          |  |  |   |   |
| (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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +3.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因   | 街路 0.0<br>交通 +7.0<br>環境 -3.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |   |
|                             | -   | [ ]<br>100  | 100<br>[ ]                 | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100       |                      |  |          |  |  |   |   |
| (10) 対象基準地の前年の検討            | ①-1対象基準地の検討<br>継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>   |   | 前年標準価格 157,000 円/㎡         |                  | ③価格変動要因の         |                      | [一般的要因] 尼崎市の住宅地の地価は緩やかな上昇傾向で推移する地域が多いが、物価や建築費の上昇により土地値が圧迫される地域も見られる。<br>[地域要因] 地域要因に特別な変動は認められないが、物価や建築費上昇の影響で上値が重く、地価は横這い程度で推移している。<br>[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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地   |   | 標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡        |                  |                  |                      |  |          |  |  |   |   |
|                             | ②変動率  | 年間 0.0%   | 半年間 %                      |                  |                  |                      |  |          |  |  |   |   |

鑑定評価書（令和6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, 氏名. Values include 尼崎（県）, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 阪神アプレイザルサービス, 長谷川 一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 52,200,000 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, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 175,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 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 type, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Comparison table), (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) 公示価格とした (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).

鑑定評価書（令和6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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (112,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (302,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 240,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 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 location, area, and price analysis.

鑑定評価書（令和6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. Row 1: 尼崎（県）, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 川端 良明.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,400,000 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, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 145,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (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.).

# 鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 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 |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 42,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 274,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

## 1 基本的事項

|             |                 |           |                |         |              |             |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|---------|--------------|-------------|
| (1) 価格時点    | 令和 6 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 6 年 7 月 5 日 | (6) 路線価 | [令和 6 年 1 月] | 215,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 6 年 6 月 19 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格           |         | 路線価又は倍率      | 倍           |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |           |                |         |              |             |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |  |  |                     |  |                |                   |              |          |                |         |         |
|-----------------------------|--|--|---------------------|--|----------------|-------------------|--------------|----------|----------------|---------|---------|
| (1) 基準地                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等  | 尼崎市塚口町 5 丁目 2 0 番 1 4                    |                     |  |                | ②地積 (㎡)           | 155          | ⑨法令上の規制等 | 1 低専 (60, 150) |         |         |
|                             | ③形状  | ④敷地の利用の現況                                | ⑤周辺の土地の利用の状況        | ⑥接面道路の状況   | ⑦供給処理施設状況      | ⑧主要な交通施設との接近の状況   | (その他)        |          |                |         |         |
|                             | 1:2.5  | 住宅 L S 2                                 | 中規模の一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域 | 北4m市道  | 水道<br>ガス<br>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、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                | 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                                     | 274,000 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選好性が高く、根強い需要がある。対象基準地と同規模の土地は 4, 3 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 <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 +1.0 |
|                             | 標準地番号 尼崎 - 37  | [ 101.2 ]<br>100                         | 100<br>[ 100 ]      | 100<br>[ 114.6 ]   | [ 100 ]<br>100 | 273,000           |              | 交通 0.0   | 環境 +7.0        | 行政 +1.0 | 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 +3.0 |
|                             | 尼崎（県） - 14   | [ 102.2 ]<br>100                         | 100<br>[ 103.0 ]    | 100<br>[ 99.9 ]  | [ 100 ]<br>100 | 273,000           |              | 交通 0.0   | 環境 -3.0        | 行政 0.0  | 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] 尼崎市の人口は微減、世帯数は微増傾向が続く。住宅地への需要は武庫之荘・塚口エリアは根強く、他のエリアも概ね堅調。 |                |                   |              |          |                |         |         |
|                             | <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 267,000 円/㎡   |  |                     | [地域要因] 駅徒歩圏にある住環境が良好な住宅地で根強い需要があり、地価はやや上昇で推移。                    |                |                   |              |          |                |         |         |
|                             | ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>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 +2.6 %                                | 半年間 %               |  |                |                   |              |          |                |         |         |

鑑定評価書（令和6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, 天海建物株式会社. Includes address: 尼崎（県） - 7 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 金甲烈

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 128,000 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: (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 6 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, 株式会社東亜立地鑑定. Values include 尼崎（県）, 兵庫県, 第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 浅阪将生.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 179,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 140,000 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 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6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. Row 1: 尼崎（県）, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 布谷嘉浩.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 55,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 261,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 205,000 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) 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.

鑑定評価書（令和6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, 31,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 156,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 125,000 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) 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 6 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. Row 1: 尼崎（県）, -14, 兵庫県, 第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 谷諳 岳史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 56,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 281,000 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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 220,000 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 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6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 sub-rows for 尼崎（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 29,400,000 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, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 140,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 6 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (15,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (136,000 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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 110,000 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) 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 location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和6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, 氏名. Values include 尼崎（県）, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 阪神アプレイザルサービス, 長谷川 一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 196,000 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6年1月] 路線価又は倍率, (8) 155,000 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

|            |     |         |     |              |
|------------|-----|---------|-----|--------------|
| 基準地番号      | 提出先 | 所属分科会名  | 業者名 | 株式会社夙川不動産鑑定  |
| 尼崎（県） - 18 | 兵庫県 | 兵庫第2分科会 | 氏名  | 不動産鑑定士 山本 考一 |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 39,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 235,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |          |             |      |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|----------|-------------|------|
| (1) 価格時点    | 令和6年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和6年7月5日 | (6) 路線価 | [令和6年1月] | 190,000 円/㎡ |      |
| (2) 実地調査日   | 令和6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   |                 | 尼崎市立花町2丁目104番1「立花町2-11-27」  |                |   |                    | ②地積 (㎡)                        | 166    | 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<br>(その他)(70,200) |        |               |        |         |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲   |                 | 東 50 m、西 60 m、南 30 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 9.0 m、奥行 約 19.0 m、規模   |                | 170 ㎡程度、形状 ほぼ長方形  |                    |                                |        |               |        |         |
|                             | ④地域的特性  | 特記事項            | 特にない。                       | 街路             | 基準方位 北 6 m市道  | 交通施設               | J R立花駅北東 440m                  | 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 +3.0                        |        |               |        |         |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   |                 | 比準価格                        |                | 235,000 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東海道本線を中心とする住宅地域で、概ね尼崎市中部の圏域である。需要者の中心は、尼崎市居住者が多くを占めるほか、阪神間の近隣市域からの流入も見られる。最寄駅から徒歩圏で商店街等も近く利便性は良好であり、居住環境も比較的良好であることから、需要は堅調で地価は強含みである。土地は中規模の住宅用地で3500万円～4000万円程度、小規模な新築建売住宅で4500万円前後の物件が需要の中心となっている。 |                 |                             |                |   |                    |                                |        |               |        |         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 周辺に賃貸共同住宅等の収益物件も見られるが、自用目的の取引が中心である。また対象基準地は画地規模が小さいこと等から経済合理的な賃貸住宅の建築は困難であるため、収益還元法の適用は断念した。よって、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえたうえで、信頼性・規範性の認められる取引事例より求めた比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。                              |                 |                             |                |   |                    |                                |        |               |        |         |
| (8) 公示価格とした                 | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地  | ② 時点修正          | ③ 標準化補正                     | ④ 地域要因の比較      | ⑤ 個別的要因の比較  | ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦ 内訳                           | 標準化補正  | 街路 0.0        | 地域要因   | 街路 0.0  |
|                             | 標準地番号 尼崎 - 36   | [ 101.0 ] / 100 | 100 / [ 100 ]               | 100 / [ 92.2 ] | [ 103.0 ] / 100   | 234,000            |                                | 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 0.0        | 地域要因   | 街路 0.0  |
|                             | 尼崎（県） - 19  | [ 102.6 ] / 100 | 100 / [ 103.0 ]             | 100 / [ 82.7 ] | [ 103.0 ] / 100   | 236,000            |                                | 交通 0.0 | 環境 -13.0      | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| (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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規  |                 | ③ 価格変動要因                    |                | [一般的要因] 尼崎市の人口は概ね横ばいで推移している。地価は、居住環境・利便性の良好な地域のみならず、全体的にやや上昇傾向となっている。 |                    |                                |        |               |        |         |
|                             | 前年標準価格 229,000 円/㎡  |                 | [地域要因]                      |                | 最寄駅から徒歩圏の既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。                                     |                    |                                |        |               |        |         |
|                             | 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地  |                 | [個別的要因]                     |                | 個別的要因に特段の変動はない。   |                    |                                |        |               |        |         |
| 標準地番号 -                     |   | 公示価格 円/㎡        |                             | ②変動率           |   | 年間 +2.6 %          |                                | 半年間 %  |               |        |         |

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

|            |     |           |     |             |
|------------|-----|-----------|-----|-------------|
| 基準地番号      | 提出先 | 所属分科会名    | 業者名 | 澤田不動産鑑定士事務所 |
| 尼崎（県） - 19 | 兵庫県 | 兵庫第 2 分科会 | 氏名  | 不動産鑑定士 澤田良一 |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 21,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 195,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

|             |                 |           |                |         |              |             |      |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|---------|--------------|-------------|------|
| (1) 価格時点    | 令和 6 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 6 年 7 月 5 日 | (6) 路線価 | [令和 6 年 1 月] | 150,000 円/㎡ |      |
| (2) 実地調査日   | 令和 6 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   | 尼崎市東難波町 3 丁目 1 2 4 番外「東難波町 3-6-2 2」   |                 |  |                 | ②地積 (㎡)            | 112        | ⑨法令上の規制等 | 2 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    | 阪神尼崎 1.3km |          |                                   |      |     |     |
| (2) 近隣地域   | ①範囲   | 東 50m、西 50m、南 15m、北 15m   |                 |  |                 | ②標準的使用             | 低層住宅地      |          |                                   |      |     |     |
|  | ③標準的画地の形状等  | 間口 約 7.0m、奥行 約 16.0m、規模 110㎡程度、形状 ほぼ長方形   |                 |  |                 | ④地域的特性             | 特記事項       | 特にない     | 街路 基準方位北、6m市道                     |      |     |     |
|  | ⑤地域要因の将来予測  | 当該地域は一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域で、今後とも現状を維持するものと予測する。生活利便性の高い地域であるため需要は堅調で、地価は上昇傾向で推移していくものと予測する。 |                 |  |                 |                    |            |          |                                   |      |     |     |
| (3) 最有効使用の判定   | 戸建住宅地   |   |                 |  |                 | (4) 対象基準地の個別的要因    | 方位 +3.0    |          |                                   |      |     |     |
| (5) 鑑定評価の手法の適用   | 取引事例比較法   | 比準価格  | 195,000 円/㎡     |  | 標準化補正           | 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 |
|  | 収益還元法   | 収益価格  | / 円/㎡           |  |                 |                    |            | 交通       | 0.0                               | 交通   | 0.0 |     |
|  | 原価法   | 積算価格  | / 円/㎡           |  |                 |                    |            | 環境       | 0.0                               | 環境   | 0.0 |     |
|  | 開発法   | 開発法による価格  | / 円/㎡           |  |                 |                    |            | 画地       | +3.0                              | 行政   | 0.0 |     |
| (6) 市場の特性  | 同一需給圏は JR 東海道本線・阪神本線沿線で、概ね尼崎市南部の住宅地域。需要者は尼崎市及び隣接市居住者が中心となっている。最寄り駅からはやや離れているが、生活利便性の高い地域であることから、需要は堅調である。土地は 100㎡で 2,000 万円前後、新築建売住宅は 4,000 万円前後が取引の中心となっている。 |   |                 |  |                 |                    |            |          |                                   |      |     |     |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由  | 周辺には賃貸アパート等の収益物件も見られるが、標準的な画地規模が小さいことなどから市場性のある共同住宅の想定が困難であり、また経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため収益価格は試算しなかった。従って、代表標準地との秤量的検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。         |   |                 |  |                 |                    |            |          |                                   |      |     |     |
| (8) 公示価格とした  | ① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>  | 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 - 31   | [ 102.1 ] / 100   | 100 / [ 103.0 ] | 100 / [ 100 ]  | [ 103.0 ] / 100 | 195,000            |            | 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 |     |
|  | -   | [ ] / 100   | 100 / [ ]       | 100 / [ ]  | [ ] / 100       |                    |            | 画地       | +3.0                              | 行政   | 0.0 |     |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討  | ①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規   |   | ③ 変動状況          | [一般的な要因] 尼崎市においては、人口は微減傾向にあり、個人消費は緩やかに改善しており、雇用環境も改善が続く中、賃上げが広がっている。 |                 |                    |            |          |                                   |      |     |     |
|  | 前年標準価格 190,000 円/㎡  |   |                 | [地域要因] 最寄り駅からはやや離れているが、生活利便性の高い地域での需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。                |                 |                    |            |          |                                   |      |     |     |
|  | 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   |   |                 | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。   |                 |                    |            |          |                                   |      |     |     |
| 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> |   | 標準地番号 尼崎 - 31   |                 | 公示価格 191,000 円/㎡   |                 |                    |            |          |                                   |      |     |     |
| ② 変動率  |   | 年間 +2.6%  | 半年間 +2.1%       |  |                 |                    |            |          |                                   |      |     |     |



## 鑑定評価書（令和6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 長谷川由紀 |  |
| 鑑定評価額      | 51,500,000 円 |         | 1㎡当たりの価格 | 235,000 円/㎡  |  |

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |                     |             |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|-------------|
| (1) 価格時点    | 令和6年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和6年7月6日 | (6) 路線価 | [令和6年1月]<br>路線価又は倍率 | 185,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和6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   | 尼崎市武庫町1丁目13番<br>「武庫町1-2-6」  |                  |                     |  | ②地積 (㎡)  | 219          | ⑨法令上の規制等 | 1低専 (60,150)<br><br>(その他)                                  |      |  |  |
|                             | ③形状   | ④敷地の利用の現況   | ⑤周辺の土地の利用の状況     | ⑥接面道路の状況            | ⑦供給処理施設状況  | ⑧主要な交通施設との接近の状況  |              |          |  |      |  |  |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲   | 東 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 4.8 m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   |      |  |  |
| (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  | 235,000 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内の阪急武庫之荘駅周辺の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、需給は概ね安定しており、地価はやや上昇傾向で推移している。土地は、近年細分化の傾向が見られ、2千万円台が需要の中心となっている。また、新築建売住宅は土地の細分化が進んでおり4000千万円台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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地  | ② 時点修正  | ③ 標準化補正          | ④ 地域要因の比較           | ⑤ 個別的要因の比較   | ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)                                     | ⑦ 内訳         | 標準化補正    | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0  | 地域要因 | 街路 +2.0<br>交通 -3.0<br>環境 -12.0<br>行政 +2.0<br>その他 0.0 |  |
|                             | 標準地番号 尼崎 - 20   | [ 101.3 ]<br>100  | 100<br>[ 100 ]   | 100<br>[ 88.8 ]     | [ 100 ]<br>100   | 236,000  |              |          |  |      |  |  |
| (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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +3.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +2.0<br>交通 +2.0<br>環境 +12.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0  |  |
|                             | 前年指定基準地の価格 275,000 円/㎡  | [ 102.2 ]<br>100  | 100<br>[ 103.0 ] | 100<br>[ 116.5 ]    | [ 100 ]<br>100   | 234,000  |              |          |  |      |  |  |
| (10) 対象基準地の前年の検討            | ①-1対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規   |   | ③ 価格変動要因         |                     | [一般的要因] 尼崎市は、工業都市、また大阪・神戸のベッドタウンとして発展してきたが、近年は人口微減傾向にある。 |  |              |          |  |      |  |  |
|                             | 前年標準価格 229,000 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 |                  | 標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡ |  | [地域要因] 特筆すべき要因変化はない。<br><br>[個別的要因] 個別的要因の変動は特に認められない。 |              |          |  |      |  |  |
| ②変動率                        | 年間 +2.6 %   | 半年間 %   |                  |                     |  |  |              |          |  |      |  |  |

|            |     |          |     |                 |
|------------|-----|----------|-----|-----------------|
| 基準地番号      | 提出先 | 所属分科会名   | 業者名 | 松本工務店 不動産鑑定士事務所 |
| 尼崎 (県) -21 | 兵庫県 | 兵庫 2 分科会 | 氏名  | 不動産鑑定士 松本年弘     |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 13,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 165,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

|             |                 |           |                |         |              |             |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|---------|--------------|-------------|
| (1) 価格時点    | 令和 6 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 6 年 7 月 1 日 | (6) 路線価 | [令和 6 年 1 月] | 135,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 6 年 6 月 15 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  | 尼崎市水堂町 2 丁目 3 4 8 番 2 「水堂町 2-2-5」   |                 |               |  | ②地積 (㎡)           | 82                   | ⑨法令上の規制等 | 2 中専 (60,200) 準防 (その他) (70,180) |               |        |               |         |                  |         |         |         |         |         |         |
|                             | 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 立花 1km           |          |                                 |               |        |               |         |                  |         |         |         |         |         |         |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲  | 東 20m、西 20m、南 20m、北 40m   |                 |               |  | ②標準的使用            | 戸建住宅地                |          |                                 |               |        |               |         |                  |         |         |         |         |         |         |
|                             | ③標準的画地の形状等   | 間口 約 6.0m、奥行 約 14.0m、規模 80㎡程度、形状 ほぼ長方形  |                 |               |  | ④地域的特性            | 特記事項                 | 特にない     | 街路                              | 基準方位：北 4.5m市道 | 交通     | J R 立花駅北西 1km | 法令      | 2 中専 (70,180) 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、今後も現況の住環境を維持するものと思われる。道路幅員が狭く、街路条件はやや劣るが、生活利便性は概ね良好である。地価はやや強含み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  | 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する尼崎市中央西部の住宅地域で、需要者の中心は市内居住者及び地元地縁者である。中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、狭小の道路が多く街路条件はやや劣るが、生活利便性は概ね良好な地域であることから需要は堅調である。対象基準地と同規模の土地で 1,000 万円前半、新築戸建物件で 3,000 万円程度が取引の中心となっている。                     |   |                 |               |  |                   |                      |          |                                 |               |        |               |         |                  |         |         |         |         |         |         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は同一需給圏内の類似地域に位置する規範性の高い事例により求められており、市場の実態を反映した実証的かつ説得力のある価格である。自用目的での取引が中心の住宅地域であり、かつ敷地規模も小さいため経済合理的な賃貸経営が可能となる建物の建設が困難と判断し、収益還元法の適用を行わなかった。従って、規範性の高い比準価格を標準とし、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      | 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 -6.0 | 行政 +1.0 | その他 0.0 |
|                             | 公示価格   | 166,000 円/㎡   | [ 101.3 ] / 100 | 100 / [ 100 ] | 100 / [ 101.7 ]  | [ 100 ] / 100     | 165,000              | 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 -6.0 | 行政 +1.0 | 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   | 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 -4.0 | 行政 -1.0 | その他 0.0 |         |
|                             | 前年指定基準地の価格   | 157,000 円/㎡   | [ 100 ] / 100   | 100 / [ 100 ] | 100 / [ 95.0 ]   | [ 100 ] / 100     | 165,000              | 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 -4.0 | 行政 -1.0 | 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   |   | ③ 価格形成要因の       |               | [一般的な要因] 尼崎市の住宅地域の需要は住環境や利便性が良好な地域を中心に安定しているが、建築費や金融資本市場の変動等に注意が必要である。 |                   |                      |          |                                 |               |        |               |         |                  |         |         |         |         |         |         |
|                             | 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  |   | 変動状況            |               | [地域要因] 道路幅員が狭く街路条件はやや劣るが、生活利便性は概ね良好な住宅地域で需要は安定しており、地価はやや強含みで推移している。    |                   |                      |          |                                 |               |        |               |         |                  |         |         |         |         |         |         |
|                             | ②変動率   |   | 年間 +1.9%        |               | 半年間 %  |                   | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 |          |                                 |               |        |               |         |                  |         |         |         |         |         |         |

|       |     |        |         |                |
|-------|-----|--------|---------|----------------|
| 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 |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 16,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 190,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |          |             |      |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|----------|-------------|------|
| (1) 価格時点    | 令和6年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和6年7月5日 | (6) 路線価 | [令和6年1月] | 145,000 円/㎡ |      |
| (2) 実地調査日   | 令和6年6月15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<br>(その他)(70,180) |          |   |            |  |
| (2) 近隣地域              | ①範囲   | 東 30m、西 20m、南 10m、北 50m              |                     |                      | 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 11.0m、規模 90㎡程度、形状 長方形 |                     |                      |                | ④地域的特性  | 特記事項                           | 特にない。    |   | ⑤地域要因の将来予測 |  |
|                       | ④地域的特性  | 特記事項                                 | 特にない。               |                      | 街路             |   | 基準方位 北 4.5m市道                  | 交通施設     | J R 尼崎駅北東方 950m   |            | 法令規制   |
| 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、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、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。   |                                      |                     |                      |                |   |                                |          |   |            |  |
| (3) 最有効使用の判定          | 戸建住宅地   |                                      |                     |                      |                | (4) 対象基準地の個別的要因   | 方位 +2.0                        |          |   |            |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用        | 取引事例比較法   | 比準価格 190,000 円/㎡                     |                     |                      | ⑦内訳            | 標準化補正   | 街路                             | 0.0      | 地域要因  | 街路         | -1.0   |
|                       | 収益還元法   | 収益価格 / 円/㎡                           |                     |                      |                |   | 交通                             | 0.0      |   | 交通         | +1.0   |
|                       | 原価法   | 積算価格 / 円/㎡                           |                     |                      |                |   | 環境                             | 0.0      |   | 環境         | -8.0   |
|                       | 開発法   | 開発法による価格 / 円/㎡                       |                     |                      |                |   | 画地                             | 0.0      |   | 行政         | +1.0   |
| (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。利便性がやや劣り、J R 尼崎駅勢圏内では比較的割安な価格帯であるが、建築費の高騰で総額を抑えたい需要者が増え、地価水準は上昇傾向。土地で2,000万円前後、新築の建売住宅で4,000万円台が需要の中心。                               |                                      |                     |                      |                |   |                                |          |   |            |  |
|                       | (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由<br>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                                  | 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/㎡)              |          |   |            |  |
|                       | 公示価格  | 172,000 円/㎡                          | [ 101.2 ] / 100     | 100 / [ 100 ]        | 100 / [ 92.9 ] | [ 102.0 ] / 100   | 191,000                        | 標準化補正    | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因       | 街路 -1.0<br>交通 +1.0<br>環境 -8.0<br>行政 +1.0<br>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） - 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/㎡)              |          |   |            |  |
|                       | 前年指定基準地の価格  | 157,000 円/㎡                          | [ 100 ] / 100       | 100 / [ 100 ]        | 100 / [ 84.3 ] | [ 102.0 ] / 100   | 190,000                        | 標準化補正    | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因       | 街路 -1.0<br>交通 -2.0<br>環境 -14.0<br>行政 +1.0<br>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<br>■継続 □新規  |                                      | 前年標準価格 185,000 円/㎡  |                      | ③価格変動要因の       | [一般的要因] 取引件数は減少、新設住宅着工戸数は増加。利便性の高い地域では住宅需要は堅調であり、取引価格は上昇傾向。 |                                |          |   |            |  |
|                       | ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地   |                                      | 標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡ |                      |                | [地域要因] 地域要因に大きな変化は見られないが、周辺住宅地の地価動向の影響も受け、地価は概ね上昇傾向で推移している。 |                                |          |   |            |  |
| ②変動率                  |   | 年間 +2.7%                             | 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6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. Row 1: 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 424,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 540,000 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. Includes values like 令和6年7月1日, 令和6年6月25日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月5日, 正常価格, [令和6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 table with multiple rows and columns. (1) 基準地: 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. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 中層店舗地, (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (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: ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳. (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対象基準地の規準価格, ⑦内訳. (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, ②変動率, ③価格形成要因.

|           |     |         |     |             |
|-----------|-----|---------|-----|-------------|
| 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） 5-2 | 兵庫県 | 兵庫第2分科会 | 氏名  | 不動産鑑定士 小杉正樹 |

|       |                 |          |             |
|-------|-----------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 3,180,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 800,000 円/㎡ |
|-------|-----------------|----------|-------------|

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |                     |             |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|-------------|
| (1) 価格時点    | 令和6年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和6年7月5日 | (6) 路線価 | [令和6年1月]<br>路線価又は倍率 | 620,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和6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 | 商業 (80,500) 防火 (その他) 地区計画等 (100,500)       |
|                             | 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    |                |          |  |
|                             | 2.5:1  | 店舗兼事務所 SRC10   | 高層店舗・事務所ビルが建ち並ぶ商業地域 | 北27m市道   | 水道 ガス 下水   | J R 尼崎 270m        |                |          |  |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲  | 東 100 m、西 100 m、南 40 m、北 0 m   |                     |  | 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 100.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 4,000 ㎡程度、形状 長方形   |                     |  |  |                    |                |          |  |
|                             | ④地域的特性   | 特記事項   | 特にない                | 街路   | 27m市道  | 交通施設               | J R 尼崎駅北西 270m | 法令規制     | 商業 (100,500) 防火 地区計画等                      |
|                             | ⑤地域要因の将来予測   | 商業施設や事務所ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域であり、今後も現状のまま推移すると予測する。投資需要やマンション用地需要に加え人流や商況の回復も見られ、地価は当面上昇傾向で推移すると予測する。 |                     |  |  |                    |                |          |  |
| (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   | 840,000 円/㎡         |  |  |                    |                |          |  |
|                             | 収益還元法  | 収益価格   | 660,000 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商業地域を中心として、阪神間の商業地域全域にわたる。需要者は企業やビル事業者等であり、地元のみならず全国的な法人の需要も認められる。大規模商業施設や事務所ビル等が建ち並ぶ J R 尼崎駅前の商業地域で繁華性が高く、投資需要やマンション用地需要も多いため地価は上昇傾向が認められる。事業用地の取引価格は個別的要因により様々であるため、需要の中心となる価格帯を一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 | 近隣地域は駅前の商業地域であり、テナントビルが多く見られるが、地価に即応する賃料を得ることはやや困難である。また、想定の要素が強い収益価格よりも現実の市場における複数の取引事例により求められた比準価格の方がより規範性が高いと認められる。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、同一地点の公示価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。                           |  |                     |  |  |                    |                |          |  |
| (8) 公示価格とした                 | ① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>   | 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 |
|                             | 標準地番号 尼崎 5-13  |  |                     |  |  | 800,000            |                |          |  |
|                             | 公示価格 780,000 円/㎡   | [ 102.6 / 100 ]  | 100 [ / 100 ]       | 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                         |
|                             | -  |  |                     |  |  |                    |                |          |  |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡   | [ / 100 ]  | 100 [ / ]           | 100 [ / ]  | [ / 100 ]  |                    |                |          |  |
| (10) 対象基準地の前年の検討            | ①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規  |  | ③ 価格形成要因の           |  | 変動状況   |                    |                |          |  |
|                             | 前年標準価格   | 735,000 円/㎡  |                     | [一般的要因] 尼崎市の商業地の地価は総じて上昇傾向が認められ、稀少性の高い駅前や繁華性の高い地域では上昇率が拡大している。 |  |                    |                |          |  |
|                             | 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  |  |                     |  | [地域要因] 駅前商業地域で繁華性が高く、投資需要やマンション用地需要も多いため地価は上昇傾向が認められる。 |                    |                |          |  |
|                             | 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>   |  |                     | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。   |  |                    |                |          |  |
|                             | 標準地番号 尼崎 5-13  |  |                     |  |  |                    |                |          |  |
|                             | 公示価格 780,000 円/㎡   |  |                     |  |  |                    |                |          |  |
|                             | ② 変動率  | 年間 +8.8%   | 半年間 +2.6%           |  |  |                    |                |          |  |

# 鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 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 |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 33,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 262,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

## 1 基本的事項

|             |                 |           |                |                                    |             |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|------------------------------------|-------------|
| (1) 価格時点    | 令和 6 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 6 年 7 月 5 日 | (6) 路線価<br>[令和 6 年 1 月]<br>路線価又は倍率 | 205,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 6 年 6 月 19 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  | 尼崎市杭瀬本町2丁目39番1外<br>「杭瀬本町2-1-7」  |                 |                 |   | ②地積 (㎡)           | 128                            | ⑨法令上の規制等 |          |          |         |               |         |                |
|                             | ③形状  | ④敷地の利用の現況   | ⑤周辺の土地の利用の状況    | ⑥接面道路の状況        | ⑦供給処理施設状況   | ⑧主要な交通施設との接近の状況   | 近商 (80,300) 防火 (その他) (100,300) |          |          |          |         |               |         |                |
| (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。投資需要等が堅調なことから、地価水準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  | 275,000 円/㎡     |                 |   |                   |                                |          |          |          |         |               |         |                |
|                             | 収益還元法  | 収益価格  | 190,000 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、事業者や投資家等の需要が堅調である。取引が少ないうえ、取引価額も地積等により様々で、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                            | 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 |                |
|                             | 公示価格   | [ 101.8 ] / 100   | 100 / [ 104.0 ] | 100 / [ 113.0 ] | [ 100 ] / 100   | 261,000           |                                | 街路 0.0   | 交通 -11.0 | 環境 +27.0 | 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 行政 0.0     | その他 0.0 |                |
|                             | 前年指定基準地の価格   | [ 103.4 ] / 100   | 100 / [ 100 ]   | 100 / [ 103.7 ] | [ 100 ] / 100   | 262,000           |                                | 街路 -2.0  | 交通 -3.0  | 環境 +16.0 | 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<br>■継続 □新規   |   |                 | ③変動状況           | [一般的要因] 利便性及び繁華性が良好な駅前や主要幹線沿いの商業地は希少性から需要は強い。それ以外の近隣商業地への需要は概ね堅調。 |                   |                                |          |          |          |         |               |         |                |
|                             | 前年標準価格 253,000円/㎡  |   |                 |                 | [地域要因] 駅に近い路線商業地で、投資需要等が堅調で、地価は上昇で推移。                             |                   |                                |          |          |          |         |               |         |                |
|                             | ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地  |   |                 |                 | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。  |                   |                                |          |          |          |         |               |         |                |
| ②変動率                        |  | 年間 +3.6%  | 半年間 %           |                 |   |                   |                                |          |          |          |         |               |         |                |

|           |               |          |             |                 |
|-----------|---------------|----------|-------------|-----------------|
| 基準地番号     | 提出先           | 所属分科会名   | 業者名         | 株式会社谷澤総合鑑定所神戸支社 |
| 尼崎（県） 5-4 | 兵庫県           | 兵庫第2分科会  | 氏名          | 不動産鑑定士 石川 太朗    |
| 鑑定評価額     | 114,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 480,000 円/㎡ |                 |

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |                     |             |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|-------------|
| (1) 価格時点    | 令和6年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和6年7月8日 | (6) 路線価 | [令和6年1月]<br>路線価又は倍率 | 380,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和6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   | 尼崎市南武庫之荘1丁目145番<br>「南武庫之荘1-13-25」   |                  |                |  | ②地積 (㎡)            | 238        | ⑨法令上の規制等                         |     |       |      |              |      |                |
|                             | ③形状   | ④敷地の利用の現況   | ⑤周辺の土地の利用の状況     | ⑥接面道路の状況       | ⑦供給処理施設状況  | ⑧主要な交通施設との接近の状況    |            | 近商 (80,300) 準防<br>(その他) (90,300) |     |       |      |              |      |                |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲   | 東 10m、西 80m、南 20m、北 0m  |                  |                |  | ②標準的使用             | 中層店舗兼共同住宅地 |                                  |     |       |      |              |      |                |
|                             | ③標準的画地の形状等  | 間口 約 12.0m、奥行 約 20.0m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ長方形  |                  |                |  | ④地域的特性             | 特記事項       | 特にない                             | 街路  | 13m市道 | 交通施設 | 阪急武庫之荘駅南 80m | 法令規制 | 近商 (90,300) 準防 |
|                             | ⑤地域要因の将来予測  | 中層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前商業地域にあって、背後には環境良好な住宅地域が広がっており、今後も現況を維持すると予測する。希少性の高い駅前の商業地で、地価は今後も上昇基調で推移すると予測する。 |                  |                |  |                    |            |                                  |     |       |      |              |      |                |
| (3) 最有効使用の判定                | 中層店舗兼共同住宅地  |   |                  |                |  | (4) 対象基準地の個別的要因    | ない         |                                  |     |       |      |              |      |                |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格  | 494,000 円/㎡      |                |  |                    |            |                                  |     |       |      |              |      |                |
|                             | 収益還元法   | 収益価格  | 371,000 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、尼崎市を中心として阪神間における商業地域をその圏域とする。背後には良好な住環境を有する住宅地域が広がる武庫之荘駅前に存し、需要者の中心は、地元の不動産業者のほか、阪神間の法人や個人等様々である。人通りや繁華性はコロナ禍前の状態に戻っており、堅調なマンション需要にも支えられ、駅前の希少性から地価は上昇傾向にある。価格は規模や画地条件等により千差万別であり、需要の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 | 中層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前商業地域にあって、近隣地域内において賃貸物件も多く見受けられるが、土地価格に見合った賃料水準や投資対象としての利回り等が十分に形成し得ていないため、収益価格はやや低位に試算された。よって、広域的に多数の信頼性のある取引事例を採用した実証的な比準価格を中心に、収益価格を関連付け、代表標準地との検討を踏まえた上、鑑定評価額を上記の通り決定した。               |   |                  |                |  |                    |            |                                  |     |       |      |              |      |                |
| (8) 規準とした価格                 | ① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地   | ② 時点修正  | ③ 標準化補正          | ④ 地域要因の比較      | ⑤ 個別的要因の比較   | ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦ 内訳       | 街路                               | 0.0 | 地域要因  | 街路   | 0.0          |      |                |
|                             | 標準地番号<br>尼崎 5-2   | 公示価格<br>470,000 円/㎡   | [ 102.1 ]<br>100 | 100<br>[ 100 ] | 100<br>[ 100 ]   | 480,000            |            | 標準化補正                            | 交通  | 0.0   | 環境   | 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       | 街路                               | 0.0 | 地域要因  | 街路   | 0.0          |      |                |
|                             | -   | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡   | [ ]<br>100       | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]   |                    |            | 標準化補正                            | 交通  | 0.0   | 環境   | 交通           | 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<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規  |   | ③ 変動状況           |                | [一般的要因] 尼崎市商業地の需要は繁華性の高いエリアを中心に全般的に底堅い。但し、引き続き金利や建築費の動向には注視が必要である。 |                    |            |                                  |     |       |      |              |      |                |
|                             | 前年標準価格<br>455,000 円/㎡   |   | [ ]<br>100       |                | [地域要因] 背後には住環境良好な住宅地域が広がる駅前商業地に存し、希少性やマンション需要から、地価は上昇傾向にある。        |                    |            |                                  |     |       |      |              |      |                |
|                             | ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地   |   | [ ]<br>100       |                | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。   |                    |            |                                  |     |       |      |              |      |                |
| 標準地番号<br>尼崎 5-2             |   | [ ]<br>100  |                  | [ ]<br>100     |  | [ ]<br>100         |            |                                  |     |       |      |              |      |                |
| 公示価格<br>470,000 円/㎡         |   | [ ]<br>100  |                  | [ ]<br>100     |  | [ ]<br>100         |            |                                  |     |       |      |              |      |                |
| ② 変動率                       |   | 年間  | +5.5%            | 半年間            | +2.1%  |                    |            |                                  |     |       |      |              |      |                |

鑑定評価書（令和 6 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. Row 1: 尼崎（県） 5-5, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 川端 良明.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 205,000 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. Includes values like 令和 6 年 7 月 1 日, 令和 6 年 7 月 5 日, 正常価格, 160,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 基準地: 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. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 規格外価格とした, (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.



|           |               |         |          |               |
|-----------|---------------|---------|----------|---------------|
| 基準地番号     | 提出先           | 所属分科会名  | 業者名      | 阪神アプレイザルサービス  |
| 尼崎（県） 5-6 | 兵庫県           | 兵庫第2分科会 | 氏名       | 不動産鑑定士 長谷川 一成 |
| 鑑定評価額     | 429,000,000 円 |         | 1㎡当たりの価格 | 628,000 円/㎡   |

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |                                |             |
|-------------|------------|-----------|----------|--------------------------------|-------------|
| (1) 価格時点    | 令和6年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和6年7月8日 | (6) 路線価<br>[令和6年1月]<br>路線価又は倍率 | 450,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和6年6月20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  | 尼崎市長洲本通1丁目35番1<br>「長洲本通1-4-2」  |              |                  |  | ②地積 (㎡)         | 683         | 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) 防火 (その他) (100,400) |           |                  |                   |              |      |                 |   |      |  |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲  | 東 65 m、西 25 m、南 30 m、北 5 m   |              |                  |  | 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 ほぼ長方形  |              |                  |  | ④地域的特性          | 特記事項        | 特にない                           | 街路        | 16.8m市道          | 交通施設              | J R 尼崎駅南 90m | 法令規制 | 近商 (100,400) 防火 |   |      |  |
|                             | ⑤地域要因の将来予測   | 地域要因に特段変動は見られず、中高層の店舗・事務所ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域として当面は現状を維持するものと見込まれる。緩やかな景気回復や業況判断の改善等により、地価は堅調に推移するものと予測する。 |              |                  |  |                 |             |                                |           |                  |                   |              |      |                 |   |      |  |
| (3) 最有効使用の判定                | 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   | 655,000 円/㎡  |                  |  |                 |             |                                |           |                  |                   |              |      |                 |   |      |  |
|                             | 収益還元法  | 収益価格   | 471,000 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及びその周辺の駅前を中心とする商業地域一帯。主な需要者はマンションデベロッパーを主とする不動産事業者等や資金力のある法人投資家、広域的に店舗展開する事業者等が想定される。希少性が高い新快速停車駅至近の立地条件のため、需要は強含みとなっている。取引される価格帯については、取引件数が少なく業種等による個別性が強いことや特殊な事情が介在する事例も多いことから、需要の中心となる価格帯は見出し難い状況である。 |  |              |                  |  |                 |             |                                |           |                  |                   |              |      |                 |   |      |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 賃貸市場が成熟して収益性が認められる地域ではあるが、取引当事者が収益性に基づき意思決定する場面は比較的少なく、投資対象としての利回り等や土地価格に見合った賃料水準が十分に形成されておらず収益価格はやや低位に試算され、相対的に信頼性が劣るものと判断される。よって、市場の特性を反映し実証的で規範性の高い比準価格を中心に、収益価格を比較考量して、地価公示標準地及び指定標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |  |              |                  |  |                 |             |                                |           |                  |                   |              |      |                 |   |      |  |
| (8) 公示価格とした                 | ①代表標準地 標準地番号   | ニ崎 5-4   | ②時点修正        | [ 102.7 ]<br>100 | ③標準化補正   | 100<br>[ 100 ]  | ④地域要因の比較    | 100<br>[ 87.2 ]                | ⑤個別的要因の比較 | [ 105.0 ]<br>100 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 625,000      | ⑦内訳  | 標準化補正           | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0<br>交通 -5.0<br>環境 -15.0<br>行政 +8.0<br>その他 0.0  |
|                             | 公示価格   | 505,000 円/㎡  |              |                  |  |                 |             |                                |           |                  |                   |              |      |                 |   |      |  |
| (9) 指定標準地からの検討              | ①指定標準地番号   | ニ崎（県） 5-2  | ②時点修正        | [ 108.8 ]<br>100 | ③標準化補正   | 100<br>[ 100 ]  | ④地域要因の比較    | 100<br>[ 133.6 ]               | ⑤個別的要因の比較 | [ 105.0 ]<br>100 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | 628,000      | ⑦内訳  | 標準化補正           | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +2.0<br>交通 -6.0<br>環境 +34.0<br>行政 +4.0<br>その他 0.0 |
|                             | 前年指定標準地の価格   | 735,000 円/㎡  |              |                  |  |                 |             |                                |           |                  |                   |              |      |                 |   |      |  |
| (10) 対象標準地の前年標準価格等の検討       | ①-1対象標準地の検討  | <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 580,000 円/㎡             |              | ③変動状況            | [一般的要因] 景気は緩やかに回復し、企業収益も総じてみれば改善しており、立地条件に優る地域を中心に市内の商業地の需要は堅調に推移している。 |                 |             |                                |           |                  |                   |              |      |                 |   |      |  |
|                             | ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討   | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡                   |              |                  | [地域要因] 地域要因に特段変動は見られず、希少性が高い新快速停車駅至近の駅前商業地域のため商業地としての需要は根強く地価は強含みである。  |                 |             |                                |           |                  |                   |              |      |                 |   |      |  |
|                             | ②変動率   | 年間 +8.3 %  | 半年間 %        |                  | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。   |                 |             |                                |           |                  |                   |              |      |                 |   |      |  |

|           |     |         |     |             |
|-----------|-----|---------|-----|-------------|
| 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 |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 24,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 370,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |          |             |      |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|----------|-------------|------|
| (1) 価格時点    | 令和6年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和6年7月5日 | (6) 路線価 | [令和6年1月] | 290,000 円/㎡ |      |
| (2) 実地調査日   | 令和6年6月15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   | 尼崎市立花町1丁目9番5<br>「立花町1-15-3」            |                     |                      |                 | ②地積 (㎡)  | 65  | ⑨法令上の規制等 | 近商 (80,400) 準防<br>(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 5.0m、奥行 約 12.0m、規模 60㎡程度、形状 ほぼ長方形 |                     |                      |                 | ④地域的特性   | 特記事項                                      | 特記事項     | 特記事項                             |   |      |  |
|                             | ④地域的特性  | 特記事項                                   | 特記事項                | 特記事項                 | 特記事項            | 特記事項   | 特記事項                                      | 特記事項     |                                  |   |      |  |
| (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                                   | 380,000 円/㎡         |                      |                 |  |   |          |                                  |   |      |  |
|                             | 収益還元法   | 収益価格                                   | 311,000 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3,000万円以上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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +4.0<br>交通 -5.0<br>環境 -25.0<br>行政 -4.0<br>その他 0.0 |
|                             | 公示価格  | 260,000 円/㎡                            | [101.8]<br>100      | 100<br>[100]         | 100<br>[71.1]   | [100]<br>100   | 372,000                                   |          |                                  |   |      |  |
| (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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +2.0<br>交通 +5.0<br>環境 +26.0<br>行政 -4.0<br>その他 0.0 |
|                             | 前年指定基準地の価格  | 455,000 円/㎡                            | [105.5]<br>100      | 100<br>[100]         | 100<br>[129.5]  | [100]<br>100   | 371,000                                   |          |                                  |   |      |  |
| (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<br>■継続 □新規  |  | 前年標準価格 358,000 円/㎡  |                      | ③価格変動要因         | [一般的要因] 主要駅周辺を中心に立地条件の良い商業地では供給が限定的である一方、事業用地や収益不動産への需要が継続し、地価動向は堅調。 |   |          |                                  |   |      |  |
|                             | 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<br>□代表標準地 □標準地   |  | 標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡ |                      |                 | [地域要因]   | 立花市場やコープ立花の建替えによる周辺環境の変化も期待され、地価は上昇傾向にある。 |          |                                  |   |      |  |
| ②変動率                        |   | 年間 +3.4%                               | 半年間 %               | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 |                 |  |   |          |                                  |   |      |  |

|           |     |         |     |              |
|-----------|-----|---------|-----|--------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名  | 業者名 | 株式会社夙川不動産鑑定  |
| 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 |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 67,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 272,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |          |             |      |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|----------|-------------|------|
| (1) 価格時点    | 令和6年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和6年7月5日 | (6) 路線価 | [令和6年1月] | 215,000 円/㎡ |      |
| (2) 実地調査日   | 令和6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   | 尼崎市塚口町4丁目21番2  |                    |               |   | ②地積 (㎡)                    | 247                              | ⑨法令上の規制等 |        |        |              |        |                  |         |            |             |         |         |         |        |         |  |
|                                  | ③形状   | ④敷地の利用の現況  | ⑤周辺の土地の利用の状況       | ⑥接面道路の状況      | ⑦供給処理施設状況   | ⑧主要な交通施設との接近の状況            | 準住居 (60, 200) 防火 (その他) (70, 200) |          |        |        |              |        |                  |         |            |             |         |         |         |        |         |  |
| (2) 近隣地域                         | ①範囲   | 東 40 m、西 20 m、南 140 m、北 30 m   |                    |               | ②標準的使用  | 中低層の店舗・事務所兼共同住宅地           |                                  |          |        |        |              |        |                  |         |            |             |         |         |         |        |         |  |
|                                  | ③標準的画地の形状等  | 間口 約 16.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形                            |                    |               | ④地域的特性  | 特記事項                       | 特にない                             | 街路       | 18m県道  | 交通施設   | 阪急塚口駅北西 780m | 法令規制   | 準住居 (70, 200) 防火 |         |            |             |         |         |         |        |         |  |
|                                  | ⑤地域要因の将来予測  | 低層の店舗、事務所のほか住宅等が混在する路線商業地域であり、当面の間、現状のまま推移すると思われる。地価は上昇傾向で推移すると予測する。 |                    |               |   |                            |                                  |          |        |        |              |        |                  |         |            |             |         |         |         |        |         |  |
| (3) 最有効使用の判定                     | 中低層の店舗・事務所兼共同住宅地  |  |                    |               |   | (4) 対象基準地の個別的要因            | ない                               |          |        |        |              |        |                  |         |            |             |         |         |         |        |         |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用                   | 取引事例比較法   | 比準価格   | 281,000 円/㎡        |               |   | (4) 対象基準地の個別的要因            | ない                               |          |        |        |              |        |                  |         |            |             |         |         |         |        |         |  |
|                                  | 収益還元法   | 収益価格   | 212,000 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幹線道路沿いの商業地域等である。主な需要者は地元事業者・不動産会社、及び沿道型店舗のチェーン展開事業者等である。繁華性の程度は普通程度であるが、最寄駅より徒歩圏であることから近隣商業的性格も有し、賃貸住宅の需要も見込まれる。地価は上昇傾向にて推移している。取引規模・価格水準は様々で中心価格帯の把握は困難であるが、対象基準地と同程度の規模の土地で6500万円～7000万円程度である。 |  |                    |               |   |                            |                                  |          |        |        |              |        |                  |         |            |             |         |         |         |        |         |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由      | 賃貸市場の比較的成熟した路線商業地域であるが、土地価格に見合う賃料水準までは形成されておらず、収益価格はやや低位に試算された。また収益価格の試算に当たっては想定項目も多く、流動的な面を有する。よって、信頼性・規範性の認められる取引事例より求めた比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、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 +1.0 | 交通 -9.0 | 環境 +6.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |  |
|                                  | 標準地番号   | 尼崎 5-5   | [ 101.8 ] / 100    | 100 / [ 100 ] | 100 / [ 97.4 ]  | [ 100 ] / 100              | 272,000                          | 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 | 公示価格       | 260,000 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 0.0           | 行政 0.0  | その他 0.0    | 地域要因        | 街路 0.0  | 交通 0.0  | 環境 0.0  | 行政 0.0 | その他 0.0 |  |
|                                  | 前年指定基準地の価格  | 円/㎡  | [ ] / 100          | 100 / [ ]     | 100 / [ ]   | [ ] / 100                  |                                  | 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 | 前年指定基準地の価格 | 円/㎡         |         |         |         |        |         |  |
| (10) 対象基準地の前年の検討                 | ①-1対象基準地の検討   |  | ③ 価格変動要因           |               | [一般的要因] 尼崎市の人口は概ね横ばい。コロナ禍は収束に向かい、雇用・消費・投資等が回復し、商業地の地価は上昇傾向となっている。 |                            |                                  |          |        |        |              |        |                  |         |            |             |         |         |         |        |         |  |
|                                  | ■継続 □新規   |  | 前年標準価格 263,000 円/㎡ |               | [地域要因] 店舗、事務所、住宅等が混在する路線商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。                    |                            |                                  |          |        |        |              |        |                  |         |            |             |         |         |         |        |         |  |
| 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 -       |   | [個別的要因] 個別的要因の変動は特に認められない。 |                                  |          |        |        |              |        |                  |         |            |             |         |         |         |        |         |  |
| 公示価格                             |   | 円/㎡  |                    | ②変動率          |   | 年間 +3.4 %                  |                                  | 半年間 %    |        |        |              |        |                  |         |            |             |         |         |         |        |         |  |

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 澤田不動産鑑定士事務所. Includes address: 尼崎（県） 5-9 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 澤田良一

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (900,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (305,000 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6年1月] 路線価又は倍率, (8) 230,000 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 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 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 table), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated sites), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices and trends)

鑑定評価書（令和6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, 松本工務店 不動産鑑定士事務所. Includes address: 尼崎（県） 5-10 兵庫県 兵庫2分科会 氏名 不動産鑑定士 松本年弘

鑑定評価額 180,000,000 円 1㎡当たりの価格 224,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 175,000 円/㎡, 倍率種別

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 (㎡), (9) 法令上の規制等, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, 準住居 (60,200) 準防, (その他) (70,200)

Table with 2 columns: (2) 近隣地域, (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. Includes details on boundaries, scale, and local characteristics.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用. Includes valuation methods like 取引事例比較法, 収益還元法, etc.

(6) 市場の特性. Description of the market characteristics and demand in the area.

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Explanation for price adjustments and final valuation.

(8) 規格外価格とした. Table with 7 columns: ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳. Includes standard price and breakdown.

(9) 指定基準地からの検討. Table with 7 columns: ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格, ⑦内訳. Includes comparison with designated standard land.

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Table with 3 columns: ①-1対象基準地の検討, ③価格形成要因の変動状況. Includes year-over-year price change analysis.

鑑定評価書（令和6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) 5-11, Hyogo Prefecture, Hyogo 2nd Branch.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (71,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (465,000 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6年1月] 路線価又は倍率, (8) 360,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

Table (8) 公示価格: Comparison of standard price (505,000 円/㎡) and announced price (461,000 円/㎡) with various adjustment factors.

Table (9) 指定基準地からの検討: Comparison of designated standard price (735,000 円/㎡) and previous year's price (464,000 円/㎡).

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: Analysis of price changes, including annual (+2.2%) and semi-annual rates.

|            |               |          |             |            |
|------------|---------------|----------|-------------|------------|
| 基準地番号      | 提出先           | 所属分科会名   | 業者名         | 天海建物株式会社   |
| 尼崎（県） 5-12 | 兵庫県           | 兵庫第2分科会  | 氏名          | 不動産鑑定士 金甲烈 |
| 鑑定評価額      | 322,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 275,000 円/㎡ |            |

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |                     |             |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|-------------|
| (1) 価格時点    | 令和6年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和6年7月1日 | (6) 路線価 | [令和6年1月]<br>路線価又は倍率 | 210,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和6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   | 尼崎市南武庫之荘3丁目131番外<br>「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<br>(その他) 居住誘導区域内 (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                                |   |          |   |   |  |   |
|                             | 1:2   | 店舗 S1  | 店舗を中心に共同住宅等が混在する路線商業地域 | 南27m市道、背面道     | 水道 ガス 下水       | 阪急武庫之荘 1km                                     |   |          |   |   |  |   |
| (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 22.0 m、奥行 約 50.0 m、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     | 準住居 (80,200) 防火   |   |  |   |
|                             | ⑤地域要因の将来予測  | 山手幹線沿いに中低層の店舗やマンション等が建ち並ぶ路線商業地域である。地域要因については特筆すべき事項は見られず、今後も現状維持で推移すると判断される。近年、地価は上昇傾向にある。 |                        |                |                |  |   |          |   |   |  |   |
| (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   | 309,000 円/㎡            |                |                |  |   |          |   |   |  |   |
|                             | 収益還元法   | 収益価格   | 195,000 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、尼崎市を中心に阪神間に広がる商業地域一帯である。需要者は、自己利用目的の中小事業者、全国で店舗展開を行う大手法人、不動産業者等が想定される。背後住宅地の良好な住環境から山手幹線沿いには、店舗等の利用形態のみならず、マンション等の立地も多く見受けられ、需要は底堅い。需要の中心となる価格帯については、画地規模等によってばらつきがあり、また取引される業種・業態によっても異なるため、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 | 山手幹線沿いの路線商業地で、賃貸用不動産が見られるものの、自用目的の取引が多いエリアである。比準価格は、不動産の市場性に着目した実証的な価格で、尼崎市内の路線商業地事例を用いて試算を行った。収益価格は、理論的な価格であるが、土地価格に見合う賃貸市場が形成されていない等の理由で、やや低位に算出された。本件では、比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、類似標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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  | 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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因   | 街路 -2.0<br>交通 +5.0<br>環境 -8.0<br>行政 +6.0<br>その他 0.0 |
|                             | 尼崎 5-5  |  | [101.8]<br>100         | 100<br>[100]   | 100<br>[100.3] | [104.0]<br>100                                 | 274,000   |          |   |   |  |   |
| (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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因  | 街路 -2.0<br>交通 +4.0<br>環境 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |   |
|                             | 尼崎（県） 5-8   | [103.4]<br>100   | 100<br>[100]           | 100<br>[102.9] | [104.0]<br>100 | 275,000  |   |          |   |   |  |   |
| (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<br>継続 新規  |  | 前年標準価格 266,000円/㎡      |                | ③変動状況          | [一般的要因] 立地条件に恵まれた商業地は希少性が高く、少ない供給量から堅調に推移している。 |   |          |   |   |  |   |
|                             | ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討<br>代表標準地 標準地   |  | 標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡    |                |                | [地域要因]   | 地域要因に大きな変化は認められない。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いる。地価は底堅い。 |          |   |   |  |   |
|                             | ②変動率  |  | 年間 +3.4%               | 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 6 年地価調査）

令和 6 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 |

|       |                 |          |             |
|-------|-----------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 2,640,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 122,000 円/㎡ |
|-------|-----------------|----------|-------------|

## 1 基本的事項

|             |                 |           |                |         |              |            |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|---------|--------------|------------|
| (1) 価格時点    | 令和 6 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 6 年 7 月 5 日 | (6) 路線価 | [令和 6 年 1 月] | 86,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 6 年 6 月 19 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格           |         | 路線価又は倍率      | 倍          |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |           |                |         |              |            |
|             |                 |           |                |         | 倍率種別         |            |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |   |  |                      |                       |   |                    |                       |          |   |      |  |
|-----------------------------|---|--|----------------------|-----------------------|---|--------------------|-----------------------|----------|---|------|--|
| (1) 基準地                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等   | 尼崎市中浜町 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)<br>(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<br>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。需要が強い一方、売物件が少ない状況にあることから、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                   | -1.0     |   |      |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格   | 122,000 円/㎡          |                       | 線下地   |                    | -1.0                  |          |   |      |  |
|                             | 収益還元法   | 収益価格   | / 円/㎡                |                       |   |                    |                       |          |   |      |  |
|                             | 原価法   | 積算価格   | / 円/㎡                |                       |   |                    |                       |          |   |      |  |
|                             | 開発法   | 開発法による価格   | / 円/㎡                |                       |   |                    |                       |          |   |      |  |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は阪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。大阪都心部や高速道路 I C 等への接近性が良好な立地条件を備えていることや E C 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、さらに売り物件の少なさもあって市況は非常にタイトである。取引が少ないうえ、取引価額は地積等により様々であり、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 | 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需給動向等も勘案して価格決定されることが一般だと認められる。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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +2.0<br>交通 0.0<br>環境 +15.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 標準地番号   | 尼崎 9-3   | [ 109.0 ]<br>100     | <u>100</u><br>[ 100 ] | <u>100</u><br>[ 117.3 ]   | [ 98.0 ]<br>100    | 122,000               |          |   |      |  |
| (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<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                         | 地域要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                        |
|                             | 前年指定基準地の価格  | 円/㎡  | [ ]<br>100           | <u>100</u><br>[ ]     | <u>100</u><br>[ ]   | [ ]<br>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<br>価格形成要因の    |                       | [一般的な要因] 工業地については需要が強い一方、売り物件が少ない状況が続いている。臨海部等では物流施設や工場への活発な投資が続いている。 |                    |                       |          |   |      |  |
|                             | ■継続 □新規   |  |                      |                       | [地域要因] 臨海部の大規模な工業地で、旺盛な需要がある一方、売り物件は少なく、市況は非常にタイトで、地価は上昇で推移。          |                    |                       |          |   |      |  |
|                             | 前年標準価格 102,000 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 +19.6%  | 半年間                  | %                     |   |                    |                       |          |   |      |  |



鑑定評価書（令和 6 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 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 石川 太郎

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (240,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (160,000 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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 110,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 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) 規格外の標準地, (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.

|           |               |          |             |               |
|-----------|---------------|----------|-------------|---------------|
| 基準地番号     | 提出先           | 所属分科会名   | 業者名         | 阪神アプレイザルサービス  |
| 尼崎（県） 9-3 | 兵庫県           | 兵庫第2分科会  | 氏名          | 不動産鑑定士 長谷川 一成 |
| 鑑定評価額     | 180,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 170,000 円/㎡ |               |

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |                     |             |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|-------------|
| (1) 価格時点    | 令和6年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和6年7月8日 | (6) 路線価 | [令和6年1月]<br>路線価又は倍率 | 130,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和6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  | 尼崎市次屋3丁目9番<br>「次屋3-11-36」  |                  |   |               | ②地積 (㎡)              | 1,061  | ⑨法令上の規制等                      |        |        |           |               |         |                |         |         |         |        |         |
|   | ③形状  | ④敷地の利用の現況  | ⑤周辺の土地の利用の状況     | ⑥接面道路の状況  | ⑦供給処理施設状況     | ⑧主要な交通施設との接近の状況      |        | 準工 (60,200) 準防 (その他) (70,200) |        |        |           |               |         |                |         |         |         |        |         |
| (2) 近隣地域  | ①範囲  | 東 55m、西 70m、南 70m、北 20m  |                  |   |               | 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 55.0m、奥行 約 19.0m、規模 1,000㎡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     | 8m市道   | 交通施設      | 阪急園田駅南西 1.9km | 法令規制    | 準工 (70,200) 準防 |         |         |         |        |         |
|   | ⑤地域要因の将来予測   | 地域要因に変動は見られず、中小規模工場や住宅等が混在する地域として当面現状を維持するものと見込まれる。緩やかな景気回復や設備投資及び企業収益の改善等により、引き続き地価は堅調に推移するものと予測する。 |                  |   |               |                      |        |                               |        |        |           |               |         |                |         |         |         |        |         |
| (3) 最有効使用の判定                                    | 工場等の敷地   |  |                  |   |               | (4) 対象基準地の個別的要因      | 台形 0.0 |                               |        |        |           |               |         |                |         |         |         |        |         |
| (5) 鑑定評価の手法の適用                                  | 取引事例比較法  | 比準価格   | 170,000 円/㎡      |   |               |                      |        |                               |        |        |           |               |         |                |         |         |         |        |         |
|   | 収益還元法  | 収益価格   | 102,000 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及び周辺市町を含む県南東部を主とする混在地を含む工業地域一帯。主な需要者は概ね圏内に地縁性を有する製造業者や物流業者が中心で相当程度の規模の製造業者等も見受けられる。昨今の緩やかな景気回復の動きに伴い、雇用の確保が比較的容易な内陸型の中小工業地の需要は堅調に推移している。取引される価格帯については、取引自体が少なく、特殊な事情が介在する事例も多いことから、需要の中心となる価格帯は見出し難い状況である。  |  |                  |   |               |                      |        |                               |        |        |           |               |         |                |         |         |         |        |         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由                     | 中小規模工場や住宅等が混在する地域であり、近隣地域及びその周辺では自己使用目的の取引が中心となっており、収益性を重視した価格形成が十分に行われていない状況のため土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格は低位に試算され、相対的に信頼性が劣るものと判断される。よって、市場の特性を反映した実証的で規範性の高い比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、地価公示標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |  |                  |   |               |                      |        |                               |        |        |           |               |         |                |         |         |         |        |         |
| (8) 公示価格とした                                     | 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 行政 0.0     | その他 0.0 | 地域要因           | 街路 0.0  | 交通 +1.0 | 環境 -3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
|   | 公示価格   | [ 103.6 ] / 100  | 100 / [ 103.0 ]  | 100 / [ 98.0 ]  | [ 100 ] / 100 | 169,000              |        | 街路 0.0                        | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 画地 行政 0.0 | その他 0.0       | 街路 0.0  | 交通 +1.0        | 環境 -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 行政 0.0     | その他 0.0 | 地域要因           | 街路 0.0  | 交通 +1.0 | 環境 -3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
|   | 前年指定基準地の価格   | [ ] / 100  | 100 / [ ]        | 100 / [ ]   | [ ] / 100     |                      |        | 街路 0.0                        | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 画地 行政 0.0 | その他 0.0       | 街路 0.0  | 交通 +1.0        | 環境 -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の検討                           | ①-1対象基準地の検討<br>■継続 □新規   |  | ③変動状況<br>価格形成要因の | [一般的要因] 緩やかな景気回復や設備投資及び企業収益の改善等により、圏域内では立地条件に優る地域を中心に工業地需要は堅調に推移している。 |               |                      |        |                               |        |        |           |               |         |                |         |         |         |        |         |
|   | 前年標準価格   | 160,000 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<br>□代表標準地 □標準地 |  | 標準地番号  | 公示価格             | [地域要因] 地域要因に特段変動は見られず、最寄駅へはやや遠いが、内陸型の中小工場地についても需要は旺盛であり、地価は堅調に推移している。 |               |                      |        |                               |        |        |           |               |         |                |         |         |         |        |         |
| ②変動率  |  |  |                  | 年間 +6.3%  | 半年間 %         | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 |        |                               |        |        |           |               |         |                |         |         |         |        |         |