鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 9日 提出 民族 (周) - 1 **字地-1**

						尼崎	(県) -	- 1	宅地□□
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	合鑑定所神戸支社			
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			
鑑定評価額			35,500,000 円	1 m³当	たりの価格		19	1,000	円/mឺ
1 基本的事項		<u> </u>	<u> </u>						

(6)路 150,000 円/㎡ (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 [令和 6年 1月] - 玖組価サけ位家

			_									線価	路:	線価又は	倍率		任	ŗ
(2)	実地調査日	ŕ	令和 6年 6月	24日	(5) 個	価格の種類	領	I	E常価格			価		倍率種類	削			
(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													1		1		
(1) 基準地	①所在及び地番引 「住居表示」等		尼崎市武庫:									②地 (㎡		(186	9法	令上の規	制等
地	③形状	④ 敷地	の利用の現法	兄 ⑤居 状況		土地の利	用の(接面	道路の∜	沈	⑦供給 処理施 設状況	_		文通施 D状況	設との	(2)	1 中専 (60, 200) 準防 の他)	
	1:2	住宅 W2		ンシ	/ョン	のほかに 等も見ら 宅地域	Α	百6m市	道		水道 ガス 下水	阪急i 1.9km		之荘			(70, 200)	
(2)	①範囲	東	20 m、西	30 m.	南	40 m	、北	40	0 m 2	標準	的使用	戸建信	È宅	地				
近隣	③標準的画地の刑	杉状等	間口 約	10.0	m,	奥行	約	18.	0 m.	規	塻	18	30	㎡程度、	形状	長方飛	<i>(</i>)	
近隣地域	④地域的特性	特記	特にない			街	基準 6 m	方位 市道	北、	交	通 阪急 1.9k		注	駅北西	法令	1中	□専(70, 20 準防	00)
		事項				路	+			施	設	.III			規制		 103	
	⑤地域要因の 将来予測	一般住 宅地域	宅のほかに、 として成熟し	ンション ていく	ン等も と予測	見られる する。地	が 既成住 地価は若	宅地場	或に存し 上昇基調	、周 にて	辺におい 推移する	いては ものと	⊌地 : 予	の住宅地 測する。	転用も	散見され	1、今後*	s住
(3) 晶	長有効使用の判定	戸建住	宅地							((4) 対象基)	方位				0.0
	監定評価の手法 D適用	取引事	例比較法	比準価	格		19	91, 000	0 円/r	n [‡]	個別的	安囚						
ľ	ノ心力	収益還	元法	収益価額	格			/	円/r	'n								
		原価法		積算価	格			/	円/r	'n								
		開発法		開発法				/	円/r									
(6) F	万場の特性	居住者から距	給圏は、尼嶋 であるが、居 離を有するも より様々であ	辺他市 のの住	からの 景境は	転入も散 :概ね良好	対見され Fであり	る。- 、需要	一般住宅 要は底堅	のほ く、	かにマン 地価はや	′ション >や上昇	∠等れ傾	も見られ 向にある	中心は る既成 。需要	、同沿約 住宅地域 の中心(泉沿いの戸 或に存し、 西格帯は画	f内 駅 町地
1	式算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 型由	見られ たため	宅のほかにて るが、基準地 、収益還元法 を標準に、地	の地積の適用に	及び間は断念	口・奥行 :した。よ	ĵ等の関 こって、	係かり 居住性	ら、経済 央適性や	合理 住環	!的な経営 :境が重視	が可食 される	とと	なる賃貸 宅地域で	住宅の あるこ	建設が[とから、	困難と判匿	折し
(8) 公示価格	① 二代表標 見 価 標準地番号		■標準地 2.崎 - 18	②時 点 修]		標準化補正	④地 ⁵ 因(較	或要 (の比	5個別的 要因の 比較		対象基準 の規準値 (円/)	E+4	⑦ 内訳	準 化.	通	0.0 地域要 0.0 因	街路 交通 環境	-3. 0 0. 0 +6. 0
格をか	公示価格	.94, 000		[100.		100	10		[100 100]	191,			逆 _画 行	ī地 + ī政	1. 0 0. 0	行政その他	-2. 0 0. 0
(9) 指定基準地	① 指定其進			②時点	ā 3	標準化補正	4 少地域 因の 較	要(5個別的 要因の 比較		対象基準 の比準値 (円/I	基地 価格 mi)	力力訳	準 化 補 環	i路 :通	0.0 0.0 地域要因 0.0 の の の の の の の の の の の の の の の の の の	街路 交通 環境	0. 0 +5. 0 +39. 0
準地			価格 円/㎡	[102. 100		100 103.0]	10 [143	[100]	191,	000		止 画	政	3. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	-2. 0 0. 0
(10) 対象基準地の前	①─1対象基準 継続 前年標準地が 点。○○○ (1)─2基本地が 点。○○○表示を 一位、表示で表示等 標準地で表示等	□新規格 が共通地 場合の検 も地	見 189,000 也点(代表標:	隼地等と	_	③ 価格形成要因の	[一般的	[因]	心が一駅向駅かに	全要 住らあ 宅距る	的に底堅 のほかに 離を有す	いが、 マンシ るもの	金ションの	利や建築 ン等も見	費の動 られる	向には 住宅地域	はエリアを 引き続きを 或にあって 地価は上昇	主視
	ム小画』	年間	+1.1% #4	円/ 手間	m %	_												

																	Æ	7世町 (5	付り			1 – U
		基準地番	·号		提出	出先	所	属分科	会名	業者	者名	小杉	不動產	産鑑定 :	上事務所	;						
)	尼崎(県)		- 2	兵	庫県	兵	車第2	分科会	氏	名	不動	加産鑑;	定士	小杉	正樹						
鑑冗	E評価	額					1	1, 300,	000 F	ባ 1	㎡当	たりの	の価格	i						157, 000	円/	∕ m [°]
1	基本區	的事項	I																			
(1)	価格田	寺点		令和 6年	5 7月 1	1日	(4) 鑑	定評価	日		4	和 6	年 7月	5日	(6) [路		6年 i 又は f			125, 000	倍	∕ m [*]
(2)	実地詞	調査日	2	令和 6年	6月 19	9日	(5) 価	格の種	類		正常	価格			路線		ュス (み) 率種別				1古	
(3)	鑑定記	評価の条件	更地	としての	鑑定評	価																
2	鑑定	評価額の決定	の理由	の要旨																		
(1)		在及び地番		尼崎市力				_							②地積	i ,	7	2	9	法令上の	規制	事
基準地		住居表示」		「大庄西		_			UIII 6	@+ + ==	- >	7 O JL 1	·	⊋,44,6	(m²)	(`Z +/- =r	o)	1 住	层	
地	3形	⁄ 状	4) 叛地	めの利用の) 現沈	状況	四のエ	:地の利	明用の	6接面	1 担 邱	孙灰	5	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近	の状況		えとの		(60, 2 準原	00)	
		1:2.5	住宅 W3			る中に	こ、共	どが密集 に同住宅 に宅地域	= 6	北4m市	道		7	水道 ガス 下水	阪神尼山 前 850m	崎セン	ノター	プール		その他) (70, 1	60)	
(2)	① 範		東	50 m, Z		20 m,			n、北	6	20 m	2 †	漂準的]使用	戸建住写	宅地						
近隣地域	3標	準的画地の 形	形状等	間口 特にな		5. 5	m,	奥行			.5 r		規模	i		㎡程		形状	長力			
地域	④地	域的特性	特記	おにな	٧٠			往	f 4	基準方位 加市道	. 16	`	交通		尼崎セン 駅北西	/ター	プー	法令	1	1 住居(70 準防))
			事項					路	各				施設	090111				規制				
		2域要因の F来予測	戸建住 影響で	宅を中心 上値が重	とする く、地	住宅地 !価は当	域と 面横	して概2 言い程	ね成熟 度で推	してお 移する	り、もの	今後も と予測	現状	のまま。	推移する	ろもの)と予	則する	。物值	西や建築	費上	昇の
(3) 指	是有效	使用の判定	戸建住	宅地									(4)	対象基	準地の	方位	Ī.					0.0
		価の手法	取引事	I 例比較法	比	;準価格	÷			157, 00	00 F	9∕m²	. 1	個別的	要因							
C	の適用	1	収益還	是元法	収	益価格	i			/	P	¶∕m²										
			原価法	-	積	算価格	i			/	P	¶∕mឺ	1									
			開発法	ž	開	発法に	よる(西格		/	P	9∕m²	1									
(6) т	市場の	特性	来から上昇の	給圏は尼 の住宅地 影響で上 は3千万	域で需 値が重	要者は く、地	地元に価は	こ地縁? 黄言いネ	を有す 程度で	`る一次 `推移し	 取得	者がる	まい	小規模	か住字は	也で研	「格がこ	手頃で	あるっ	が 物価	や建	筮書
Ī	・検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	近隣地規範性	域は戸建 は高い。 よって、	住宅をまた、	中心と 対象基	する信準地に	主宅地は	或であ が小さ	り、市	合理	的な賃	賃貸住	宅の建	設ができ	きない	ため、	収益	還元	法は適用	準価でき	格のなか
(8)		① □代表標標準地番号		■標準±	也 2 44	時 点 修 正	-	標準化 補正		地域要 因の比 較	要	別的 因の 較	σ	 象基準 規準個 (円/r	格内	標準化補	街道 交通 環境	通	0.0 ± 0.0 ± 0.0 ± 0.0	地 街 域 交 因 環	通	0. 0 +7. 0
価 格 を オ	規格として	公示価格	76	고 mill		100.3	1	100		100	_	.00]		(11)	117	正	画	也 +	-3.0	行	政	0.0
			67, 000	円/m	. -	100	- -	103.0	_	103.8		00		157,	000		行i その(0.0	その	1世	0.0
(9) 指定基準地	לי מי	① 指定基準	地番号	-	2)時 点 修 正	_	標準化 補正	_	地域要 図の比	要	別的 因の 験		象基準 比準個 (円/r	格内	標準化補正	街道 交流 環 ^力	通	# # !	地域要因	通	
準地) 対	前年指定基	を 単地の)価格	[]	100		100	[]				正	画 ⁵ 行ī	_		行 その		
				円/m	i	100	- [ם ב]	1	00					その			70)	16	
(10)		①-1対象基準 継続	新規		·			3	[一般	设的要因		尼崎市 が、物 る。	うの住 物価や	宅地の 建築費	地価は総の上昇に	爰やか こより	な上! 土地(昇傾向 直が圧	で推和迫され	多する地 れる地域	域がも見	多い られ
対象基準地の	年票集画各等からの検討	前年標準価 ①-2基準地が 点)である ¹ ①代表標準	が共通地 場合の権	也点(代表			司一地	価格形成要	h rubta	域要因]		地域要	要因に	特別な 重く、	変動は認 地価は格	図めら 黄這い	れない 程度	ハが、 で推移	物価がしてい	や建築費 ハる。	上昇(の影
前が	f i b∖	標準地番号 公示価格 ②変動率	各 年間	0.0%	半年間	- 円/m 引	ำ์ %	因の	[個另	削的要 因]]	個別的	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 (胆) 空栅-1

							7 LPRI (717)	· ·	<u> </u>
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	ンサービス			
尼崎(県)	- 3	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士	長谷川 一成			
维宁证価額		-	52 200 000 🖽	1 m² 44	たりの価枚			225 000	□ /m²

| 鑑定評価額 52,200,000 円 | 1 m当たりの価格 225,000 円/mî 基本的事項 175,000 円/㎡ [令和 6年 1月] (1) 価格時占 会和 6年 7月 1日 (4) 鑑定評価日 令和 6年 7月 8日 路線価 路線価又は倍率 倍 (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 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 尼崎市富松町3丁目220番2外 ②地積 232 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 「富松町3-36-22| (\mathbf{m}^{1}) 1 中専 ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 地 (60, 200)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 地区計画等 東5m市道 一般住宅を中心に共 同住宅も見られる住 水道ガス 住宅 W2 阪急塚口 (70, 200)1:1.5 1.8km 宅地域 下水 35 m、南 ①範囲 東 30 m、西 25 m、北 ②標準的使用 戸建住宅地 $50 \, \mathrm{m}$ ③標準的画地の形状等 間口 約 12.0 m. 奥行 約 19.0 m, 規模 230 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形 地 特にない 1中専(70,200) 阪急塚口駅北西 法令 4地域的特性 特記 徘 交通 5m市道 潍防 1.8km 地区計画等 事項 施設 規制 路 地域要因に大きな変動は見られず、一般住宅を中心とした住宅地域として当面は現状を維持するものと見込まれる。居住環境が良好な住宅地域で需要は安定していることから、地価は堅調に推移していくものと予測する。 ⑤地域要因の 将来予測 +1.0 (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 円/m² (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 225,000 の適用 収益価格 収益還元法 円/m² 円/m² 原価法 看 質 価 格 開発法 開発法による価格 円/mi 同一需給圏は主に阪急神戸本線及び一部に阪急伊丹線を含む沿線を中心とする尼崎市北部及びその周辺の住宅地域であり、 主な需要者の属性は概ね圏域内の居住者等が中心で周辺地域からの需要も一部見られる。人気の高い阪急沿線で、最寄駅へ はバス圏ではあるものの、居住環境は比較的良好であることから、地価は概ね堅調に推移している。近隣地域及びその周辺 で取引される中心価格帯は、標準的規模の土地で5,000~5,500万円程度と思われる。 (6)市場の特性 自用の戸建住宅等を中心とする住宅地域で、交通利便性がやや劣ること等から賃貸経営上合理的な共同住宅等の建築を想定することがやや困難なため収益還元法の適用は断念した。周辺には賃貸物件等も一部に見られるが、当該地域においては居住の快適性及び利便性等を重視した自己居住目的の取引が中心であることから、市場の特性を反映した規範性の高い比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基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。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ① 代表標準地 標準地 ② 時点 ③標準化 4)地域要 ⑥対象基準地 0.0 ⑤個別的 待路 街路 地 +3 0域 が 規 準 と ・ の規準価格 標準地番号 要因の 交诵 修正 補正 因の比 内訳 **交通** 0.0 +1.0**下化補** 示価格を 較 H 較 環境 0.0 環境 0.0 尼崎 - 8 (円/m²) 因 した īΕ 画地 0.0 行政 0.0 100 100 公示価格 [100.9] 101.0] 行政 0.0 その他 0.0 222,000 227,000 円/㎡ 100 100 1 100 その他 0.0(9)① 指定基準地番号 3標準化 ⑥対象基準地 ②時 点 ④地域要 ⑤個別的 街路 0.0 街路 +1.0 指定基準に の比準価格 域 修正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 +4.0 內 化補 尼崎(県) - 14 訳 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 囡 環境 +20.0 準 検討 ΤĒ 画地 +3.0 行政 -2.0前年指定基準地の価格 [102.2] 100 100 [101.0] 行政 その他 0.0 0.0223,000 275,000 円/m² 100 [103.0] [123.5] 100 その他 0.0景気は足踏みも見られるが緩やかに回復し、雇用情勢は改善の動 きが見られ、住環境や利便性が優る地域を中心に住宅需要は堅調 (1)-1対象基準地の検討 [一般的要因] 継続 ___新規 (10)(3) 前年標準価格 220,000 円/㎡ 価 変

対象基準地の前、年標準価格等か らの

①-2基準地が共通地点 点)である場合の検討 (代表標準地等と同一地

代表標準地 標準地

標準地番号 円/m² 公示価格 ②変動率 年間 +2.3% 半年間

動状況 [地域要因]

格形

成要因

ത

%

地域要因に特段の変動は見られず、最寄駅への接近性はやや劣るものの、住環境は比較的良好な地域であり、地価は堅調に推移し

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別	記様式	第6			鑑定	2評値	西書 (令和	6	年:	地征	訪	査)				尼崎	令 (県)		三7月 9日 一 4	∃ 提出 宅地-1
		基準地番	·号		提	出先	所属分	科会名	業	者名	森本	不動	産鑑定								
	J	尼崎(県)		- 4	兵	車県	兵庫第	2 分科会	B	名	不動	産鑑	定士	森	本光	弘					
鑑	定評価	i額					112, 00	0,000	円 1	I㎡当	たりσ)価格	<u> </u>						3	02,000	円/㎡
1	基本的	的事項																			
(1)価格田	诗点		令和 6	年 7月 1	1日 ((4) 鑑定評	価日		令	·和 6 ^左	丰 7月	1 5日	(6)路		今和 6 ⁴		·	4	240, 000	
(2)実地記	調査日	ŕ	う和 6年	三 6月 25	5日 ((5)価格の	種類		正常	西格			線価	路	線価又 倍率積		平			倍
(3) 鑑定:	評価の条件	更地	としての	の鑑定評	価										10 13	E/J'J				
2		評価額の決定																			
(1)		f在及び地番			武庫之初									②地		,	370	,	9%	令上の規	見制等
基準地	-	「住居表示」等			之荘4-	_			1					(m		()		1 低専	ŕ
地	③形	 	4敷地	の利用の	の現況	⑤周辺 状況	辺の土地の	利用の	6接面	面道路	の状況	:	⑦供給 処理施 設状況	接		よ交通が O状況	色設と	:の	/ -2	(60, 150	
		1:1.2	住宅 LS2				莫の一般住 位ぶ住宅地		西6mī	市道			水道 ガス 下水	阪急 820m		之荘				の他) 地区計画	等
(2)	(1)範		東	30 m,	西:	30 m、i	南 120) m、北	:	40 m	②標	票準的	り使用	低層位	主宅	地					
近隣	_	撃 準的画地の肝	沙状等	間口	約	17. 5 ı	m、 奥行		20). 0 n	1, 5	規模		3	50 I	m²程度	, J	形状	長方	 形	
	4地	域的特性	特記	特に	ない			街 6	表準方位 3 m市道	北北		交通	阪急 820m		と荘思	駅北西	法	5 令		氐専(60, 地区計画	
			事項	 				路				施設		11			規	制			,
	⑤ 地		中規模	戸建住写 駅徒歩隊	との建ち 圏の季要	並ぶ住	 宅地域で見 、地価は_	良好な住	環境を	形成レスジ	してお 則する	5 D 、	今後も	現環場	竟を	維持し	て推和	多する	もの	と予測す	る。武
(3)		使用の判定	低層住:		当い川女	1001	, Maria -	L) 19K1	370 NOC V	C 11	x1) . 2		対象基	準地(D	方位					0. (
(5)	鑑定評	 『価の手法	取引事	例比較	法比	,準価格			302, 0	00 F			個別的	要因							
	の適用		収益還	元法	収	益価格			167, 0	00 F	- ∃∕m²										
			原価法		積	算価格			/	Р]/m²										
			開発法		開	発法に	よる価格		/	F]∕mื										
(6)	市場の)特性	市外か	らの転え 上昇傾同	人も認め	られる。	めとするM 。中規模の る。需要の	り戸建住	E宅が建	きち並ん	ぶ良好	な住	環境が	ıb, ī	卜内`	では優	良住?	宅地と	して	の選好性	は高く
	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	収益価	格を試算 格は低値	算したが たに求め	、土地	ョン等もり 価格に見る 。収益性。 地及び指定	合う賃料 よりも居	∤水準が 住の快	形成	されて が重視	おら	ず、ま る住宅	た、位は地域で	5層1であっ	生宅地: ること	域でタ から、	正床面	積等	の制限も	あり.
(8) 公	規 価	① □代表標標準地番号	準地	標準	地 ②	時点修正	③標準· 補正	_	地域要 因の比	⑤個 要	別的 因の		対象基準 D規準値	集地 西格	⑦ 内	標 準	街路 交通	0. 0.	0 地域	街路 交通	
公示価格を	準格と	末平地宙石	尼	崎	- 5	II €II	т用工厂		凶の比 較	比			(円/	m³)	内訳	16	文迪 環境	0.	一	環境	
格を	した	公示価格			г	100.9] 100		100	Γ 1	00]						画地	+3.		行政	
			348, 000	円/١		100. 9	103.0] [[113.4		00		301,	000			行政 の他	0. 0.		その他	0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3標準	化 ④绀	也域要	5個	別的		対象基準				街路		0 地		0.0
指定基準地	から	Fi	己崎(県	.) –	14	修 正	補正		因の比		因の	0.	D比準値	шты	⑦ 内	15	交通	0.	一	交通	
基準	の 検	,		• /	- 1			車	咬	比	較		(円/	mî)	訳	補 正	環境 画地	0. +3.		環境 行政	
地	討	前年指定基	基準地の 275,000	価格 円/۱		102. 2] 100	_	90.0		00]		303,	000			画地 行政 の他	0.	0	その他	

①-1対象基準地の検討 継続 新規 市の人口は微減傾向で推移しているが、住宅地の需要は安定しており、中北部の優良住宅地を中心に、地価はやや上昇している。 [一般的要因] (10) 3 (1) 対象基準地の前 らの検討 価 整 [地域要因] 形成 要 因の [個別的要を 前年標準価格 296,000 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 地域要因に大きな変動はないが、阪急沿線の宅地需要は根強く、 地価は上昇傾向で推移している。 代表標準地 標準地 標準地番号 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 公示価格 円/㎡

%

+2.0% 半年間

②変動率

年間

公示価格

②変動率 年間 +2.8% 半年間

円/㎡

%

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 **宇地-1**

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

	,	匕呵 (-5	共熚県	大/	甲弗2次	竹石	氏名	小男	<u> 別座鑑</u>	正工	川畑	及明				
鑑定	評価	額				18	8, 400, 0	00 円	1 m ²	当たり	の価格					18	4,000	円/m ^²
1 :	基本的	的事項																
(1)	西格田	寺点		令和 6年 7	月 1日	(4)鑑	定評価日	3		令和 6	年 7月	5日	路	[令和 6年 路線価又 (14	45, 000	円/㎡ 陪
(2)	実地記	周査日	4	命和 6年 6月	24日	(5) 価	格の種類	頁	正	常価格			線	倍率種				н
(3)	濫定言	平価の条件	更地。	としての鑑り	と評価													
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨														
(1) 基		「在及び地番」 「住居表示」等		尼崎市名神	町3丁目	30番							②地積 (㎡)	(100	9法	令上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の現	況 ⑤暦	辺の土	地の利	用の(3接面道	路の状	況	7)供給	⑧主要	な交通施	記との		1住居	
					状況	2					1.	见理施	接近	の状況			(60, 200 準防)
								-	東8m市道			殳状況				(その	の他) (70,200	١
		1:2	建築中		カル	共同住	住宅の宅等も	14	尺の皿川担	<u>l</u>	7	ガス	阪急塚 1.8km	口			(70, 200)
					られ	しる住宅	2地域					下水						
(2)	(1)範	i#I	東	20 m、西	20 m.	鹵	20 m	-H	50 ı	n (2)	煙 準的	使田	低層住	字冊				
		<u>ゲー</u> 準的画地の刑		間口約		m,	奥行		14. 0		規模	,,,,,,		 	形状	ほぼ長	- 方形	
近隣地域	_	!域的特性	特記	特にない			街	基準	生方位		交通	阪急:	塚口駅門		法令		居(70,2	200)
域	4,16	2296月211日 王						011	n市道			1. 8kı	m				準防	
			事項	i I I			路				施設				規制			
		!域要因の !来予測	中規模- る。尼崎	一般住宅のは	まかに共[を需要の]	司住宅等 高まりる	等も見ら を受けて	れる住 、当該	宅地域 地域の	であり、	地域 歯含み	要因に で推移	大きなタ	変動はな。 予測する。	く現状を	維持する	ろものと	予測す
(3) 最	人有效	使用の判定	戸建住写	 宅地							(4)	対象基	準地の	方位				+1.0
(5) 錦	定評	価の手法		 例比較法	比準価	 烙		1:	84, 000	円/m	<u>1</u>	固別的	要因					
	適用		収益還		収益価権				/	円/m	_							
			原価法		積算価権	格			/	円/m	า๋							
			開発法		開発法は	こよる値	西格		/	円/m	ຳ							
(6) †	「場の	特性	地元のほ	合圏は尼崎i 居住者のほだ 合動向は、 既ね安定し	か圏外かり	らの転え	入者も見	られ	一次取:	得者層の	の住字	盛み新	中高年	置の住み オ	替え筌が	中心では	えろ 類	们抽城
· 部	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	が困難が場性がた	或及び周辺の なため収益。 文映された。 定評価額を	還元法の〕 実証性のi	適用はM 島い価棒	断念した 各と判断	:。, 比準	価格は	同一需	給圈内	で実際	に売買	された不見	動産の取	引価格を	と基礎と	し、市
(8)	3 /II	①【代表標	準地	標準地	②時 点		標準化	④地;	域要 ⑤	個別的	6対	象基準 規準価	地	標		0.0 地	街路	
公示価格を	見価 格	標準地番号	尼	崎 - 41	修卫	E 1	補正	因(較		要因の 比較		′統辛Ⅲ (円/r	囚	標準化補正		0.0 域 0.0 因	交通 環境	
格し	-		/	MH II						<i>1</i> 0+X		(1.15.1				1.0	行政	
2 1:	=	公示価格	.65, 000	円/mឺ	101.	-	100		$\begin{bmatrix} 00 \\ . 1 \end{bmatrix} \begin{bmatrix} 0 \\ . \end{bmatrix}$	101. 0]	185,	000			0.0	その他	0.0
(9)				132 111	②時点						© 31	象基準	: +4h			0.0	往口欠	2.0
指力	N				修工		標準化 補正	④地均 因 <i>0</i>		個別的 要因の		比準価		標準化		0.0 地	街路 交通	-2. 0 +3. 0
基位	2	Fi.	己崎(県) - 19				較		比較		(円/r	ทึ่) 訳	· 補		0.0 域 0.0 因	環境	+3.0
指定基準地	ŧ	前年指定基	基準地の	価格	[102.	6]	100	10] 00	101.0]					3. 0 0. 0	行政 その他	
			90,000		100	_	103.0]	[104	4.0]	100		184,	000			0. 0	(0) IB	0.0
		①-1対象基準			1	1		[一般的	勺要因]					が小さく征 既ね堅調		で推移し	ている	。市内
(10)	= i_	■継続 前年標準価	新規 格	! 179, 000	円/m²		3			∨⊅圧?	_ 2 <u>11</u> (⊂)	VI A (9).	冊女(よ↑	別44三三門	(W) W ₀			
象性	でのた	①-2基準地力	が共通地	点(代表標		同一地	価格形成 形成	[地域要	更]	既成の	の住宅:	地域で	あり、±	也域要因に	こ大きな	変動はな	い。最	寄り駅
対象基準地の前	5 討	点) である ^は 一代表標準	-	討 標準地			価格形成要因 変動状況			からいる。	やや離れ	れてい	るが、原	割辺には-	一通りの	生活利何	更施設が	揃って
地の発	Ť F	標準地番号	->6			_	要 因	[加田 모나스	カ亜田7			ァ赤私	14+>1 >					
削力	•	公元価格	夂		田ノ	m²	の	[個別的	「囚女に	间的別	い安囚	に変期	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) **-**6 **宅地-1**

		基準地番	号		提	出先	Ē	所属分科	会名	業者	皆名	株式	会社	尼信経常	営相談	豜						
	J	尼崎(県)		- 6	兵	庫県	兵	庫第25	}科会	氏	名	不動	声鑑	定士	竹	内	雅司郎					
鑑5	と評価	額			I		4	12, 500, 0	000 F	1	m³当	たりの	の価格	<u>\$</u>					2	74, 000	円	∕ m ²
1	基本	的事項														-						
(1)	価格明	寺点		令和 6年	三7月:	1日	(4) 鑑	定評価 日	8		令	和 6	年 7月	月 5日	(6)路	_	令和 6年 線価又は	–		215, 000	円.	∕ m [†]
(2)	実地記	調査日	4	和 6年	6月 19	9日	(5) 個	楯の種類	類	I	正常	西格			線価	ш	倍率種別				10	
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	としての	鑑定評	価																
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨																		
(1) 基		f在及び地番st 住居表示」等		尼崎市場	家口町 (5丁目	20番	≨1 4							②地 (m		(55	9)	ま令上の	規制	事
基準地	③形	状	4敷地(の利用の	現況	⑤周 状況		上地の利	用の	⑥接面	i道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況			な交通施記 の状況	ひとの		1低 (60, 1 の他)		
		1:2.5	住宅LS2					一般住宅		北4m市	i道			水道 ガス 下水	阪急 900m		1			** (2)		
(2)	①範	通	東	20 m. Ē	西	50 m,	南	20 m	、北	2	0 m	2	票準的	り使用	戸建	住宅	5地					
近咪	3標	準的画地の	形状等	間口	——— 約	8.0	m,	奥行	約	20.	0 n	١,	規模		1	60	㎡程度、	形物	大 長方	形		
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	: 1			街		準方位 m市道		`	交通		塚口馬	沢西	方	法令	. 1	低専(60	, 150))
以			事項					路		mnæ			施設	900m	l			規制				
								 宅地域で と予測す		後とも	現状の	の住現	環境を	維持す	るもの	のと	予測する。	。根強	触い需要	があり	、地	価水
(3) 指		使用の判定	戸建住写					_ , ,,,						対象基		D	方位					0.0
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	各			274, 00	00 F]∕mੈ	:	個別的	要因							
C	の適用	i	収益還:	元法	収	益価格	各			/	Р]∕mੈ	:									
			原価法		積	算価格	各			/	Р]∕mੈ	:									
			開発法		開	発法に	こよる	価格		/	Р]∕mੈ	:									
(6) ī	市場の)特性	同一需約 居住者 地と同共	合圏は概 で、他市 見模の土	ね尼崎 からの 地は4	市北部 転入も , 3 C	『の阪 ある) O 万	急神戸本 。駅徒步 円程度、	線及圏に新築	び同伊: 位置し 建売住	丹線 住環 宅は	並びに 竟も良 5, C	ニJR 見好で)00	福知山 あるた ~ 6 ,	線沿線 め選り 000	泉の好性 7万	住宅地域。	。需要 根強い の中心	要者の中 い需要が いである	心は尼りある。	南市I 対象	内の 基準
ī	• 検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	後記3、れ、取りの通りを	(3) 引価格の 決定した	記載理 水準を 。なお	由によ 抽によ 指標に 下記	たり収 に価格 己標準	益価格は 決定され 地・指定	は試算 いるこ ご基準	していた とが一が 地とは	ない。般的。	快通 と認め を得て	が 性を かられ こいる	重視する。 し と判断	る住宅たがっした。	芒地 って	域である、 、比準価	ため、 格をも	自己使って鑑	用目的定評価額	で取り	 引さ 上記
(8) 公示価格を	現価 集格	① □代表標標準地番号	準地 尼	■標準地	也 2 37	時 点修 正	_	標準化 補正	Ð	地域要 因の比 交	⑤個 要 比	因の		対象基準 D規準値 (円/I	格	⑦内訳	標準化補	通	0.0 地 0.0 岁 0.0 医	. 街 交 環	通	+1. 0 +5. 0 +7. 0
格しを力	٠,٠	公示価格	309, 000	円/m		101. 2 100	_	100	_	100 14. 6]		00]		273,	000		正 画行	政	0. 0	行! その [.]		+1. 0 0. 0
(9)				1 12 11					_				©÷	4色甘油	≢∔⊪		その		0.0 0.0 地	, 往:	247	12.0
指定基準地	ტ ე	·	己崎(県)) –		》時 修 正		標準化 補正		域要 lの比	⑤個 要 比	因の		対象基準 D比準値 (円/I	略	⑦内訳	標準化補	通	0.0 均要0.0 医	() () () () () () () () () ()	通	+3. 0 0. 0 -3. 0
準地	検 討	前年指定基				102. 2	_	100		100		00]		273,			正 画 行	地 政	+3. 0	行 その ⁻	政	0. 0 0. 0
			275, 000	円/m =	1	100	L	103.0]		99.9		00 ⊐.i.*:-+				11.40	その		0.0	A-F-11	<i></i>	# P*
(10)		①-1対象基準	^{準地の検} 新規					<u></u>	L一般	的要因) (已崎巾 は武庫	コの人 国之荘	□は微	減、1	世帯アは	数は微増な機強く、	関回の 他のコ	ゝ続く。 ニリアも	任宅地・概ね堅調	への [:] 調。	帯 安
対象基準地の前	年票集両各	前年標準価 ①-2基準地 点)である ¹ 一代表標準	格 が共通地 場合の検	267, 点(代表			同一地	③ 価格形成要	[地域	读因]				ある住 で推移		が良	好な住宅:	地で相	見強い需	要があ	り、:	地価
の質	等 か	標準地番号公示価格				円/r	- m	因の	[個別	的要因	1] 1	固別的	的要因	に変動	はない	,) ₀						
		②変動率	年間	+2.6 %	半年間	罰	%	,														

鑑定評価書(令和6年地価調査)

令和 6年 7月 9日 提出

加品採取另 0			ם אויוו פ	U T			尼崎(県)	- 7	宅地-1
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	t			
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			

 鑑定評価額
 12,700,000 円
 1 m³当たりの価格
 128,000 円/m³

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	[令和6年1月]	100,000 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	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 銀	監定評価額の決定	アロロ	の要旨													
(1)	①所在及び地番	並びに	尼崎市田能		5番13外						②地積	,	99	9	法令上の規	制等
基準地	③形状	Ī	「田能5-」の利用の現法		の土地の利	用の	⑥接面	道路の状	:況	⑦供給 処理施		(な交通: の状況	施設との)	1 中専 (60, 200) 進防	
_	1:2	住宅 W2		ョン、「	宅に、マン 店舗、駐車 宝する住宅	場	北西5m	市道		設状況 水道 ボス 下水	J R猪ź 1.1km	名寺		(·	その他) 居住誘導区5 (70, 200)	
(2)		東	50 m、西	 30 m、南	20 m	n、北	3	0 m 2	標準	的使用	戸建住名	三地				
近隣		形状等	間口 約	7.0 m	、 奥行	約	14.	0 m,	規模	<u> </u>	100	㎡程度	、形物	大 長力	5形	
444	④地域的特性	特記	特にない		往		準方位 m市道		交ì	通 JR 1.1k	猪名寺駅	北東	法令	1	1 中専(70, 2 準防	00)
		事項			路	<u> </u>			施詞	设			規制	J		
	⑤地域要因の 将来予測	地域要 予測す	因に格別の変 る。	ご動はなく、	当分の間、	概ね	現状を終	維持する	もの。	と予測す	うる。地位		かな上昇	早傾向*	で推移する。	ちのと
(3) 最	有効使用の判定	戸建住	宅地						(4	l)対象基 個別的	. –	方位				0.0
	定評価の手法 適用		例比較法	比準価格				0 円/n	_	但加的	安囚					
		収益還	,	収益価格				円/n	_							
		原価法開発法		積算価格 開発法によ	ス 無 牧			円/n 円/n								
(6) 市	場の特性	同一需 居住者 るが、	給圏はJR福 であり、これ 最寄り駅への 0万円程度、	 	阪急神戸ス 要の大半を や劣る。お	を占め 也価は	ている。 緩やか	心とした。 一般住 な上昇傾	上 尼崎i 宅に、	マンシ	ョン. 厚	舗、駐	:直場等が	ぶみられ	れる住宅地域	立であ
· 評	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 由	地域は形成さ	模が小さく、 、戸建住宅を れる傾向にあ 準地及び指定	r中心とする oる。したが	住宅地域で って本件に	であり こおい	、取引にては、	は自己使 不動産の	用目的 市場(的が中心 生に着目	となるだ した実証	- め、取	!引価格を	と指標。	として価格フ	と進が
(8) 公示価格を	① □代表標準地番号		■標準地 ² 崎 - 17	②時 点 修 正	③標準化 補正		地域要 因の比 竣	⑤個別的 要因の 比較	-	対象基準 の規準値 (円/	格内	標準化補正	街路 交通 環境	0.0	地 域 交 通 環 因 環	-2. 0 +7. 0 +14. 0
恰した	公示価格	144, 000	円/mi̇́	[100. 7] 100	100 [103. 0]	l [1	100	[100 100]	128,	000		画地 行政 の他	+3. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	-8. 0 0. 0
(9) 指定基準地	① 指定基準	隼地番号 尼崎(県	<u>(</u>) – 12	②時 点 修 正	③標準化 補正		の比	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の比準値 (円/	格 内	標準化補正	街路 交通 環境		域 交通 要 環境	+1. 0 0. 0 +21. 0
华 快地 討	前年指定		価格 円/㎡	[100.6]	[100 [100]	l [1	100 22.2]	100]	128,	000		画地 行政 での他	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(10) 対象基準地の前 年標準価格等か	①-1対象基 ■継続 前年標準性 前の検 点)である 一代表標	──新規 i格 が共通地 場合の様	見 126,000 也点(代表標準		③ 価格形成要因		战的要因 战要因]	して	きた	が、近年	市、また は人口微 化はない	対減傾向	神戸の^ にある。	ドッドク	タウンとして	· 発展
が新か	標準地番号 公示価 ②変動率		+1.6 % 半:	- 円/㎡ 年間	因 の %	[個別	 的要因] 個別	的要同	因の変動	は特にな	?V\ ₀				

公示価格

②変動率 年間 +1.7% 半年間

円/m^²

%

鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

別記様式第6		鑑定評個	書(令和	6 年	地価調査)		尼崎	令和 (県)	6年 7月 - 8	9日 提出 宅地-1
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	也鑑定				
尼崎(県)	- 8	兵庫県	第2分科会	氏名	不動産鑑定士	浅阪将生				

					八年小		3747J		10.11	1 27/3)/ 1 2.500		12/1/2	14				
	評価					1	1, 800, 00	00 円	1 ㎡当	たりの)価格					17	79,000 F	¶∕m [*]
1 ;	基本的	的事項						Т					(6)					
(1) {	西格明	寺点	ŕ	介和 6年 7	7月 1日	(4) 鑑	定評価日	3	令	·和 6 ^全	年 7月	1日	路	[令和 6年 各線価又 1		1	40,000 f	円 ∕ ㎡ 告
(2) 3	実地訓	周査日	令	和 6年 6.	月 14日	(5) 価	格の種類	Ą	正常	西格			備	倍率種	刨			
(3)	濫定詞	平価の条件	更地と	しての鑑	定評価													
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	要旨														
(1)	①所	在及び地番	位びに 丿	尼崎市金洲	美寺町2丁	目30	6番						②地積	į	66	9法	令上の規	制等
基準地	Γ	住居表示」等	等	「金楽寺町	72 - 15	-26							(m²)	()		
地	③形	状	④敷地0	り利用の現			地の利用	用の ⑥接	医面道路	の状況	兄 (7	供給	⑧主要	な交通が	施設との		1住居(60,200))
					状況	C.						D理施	接近	の状況			準防	
								II.a	777		彭	设状況				(そ)	の他)	
		台形 1:1.5	住宅		小規パー	見模一般 - ト等カ	と住宅に 注記在する	,	m市道			k道 げス	JR尼 1.1km	崎			(70, 200))
		1.1.0	5 0			地域	14114	2				下水	1. 111111					
										1								
(2)	① 範			0 m、西	30 m.		20 m		20 m	2根	票準的	使用	戸建住9					
近隣地域	3標	準的画地の刑	杉状等	間口 約 特にない		m,	奥行	約 基準力	10.0 n	n. ;	規模	T		㎡程度.	、形状	ほぼ長		0.01
地域	4地	域的特性	特記	付になり	•		街		世北、 市道		交通	J R) 1.1km	尼崎駅₹ 1	可西	法令	11	主居(70,2 準防	00)
			事項				路				施設	1 1 1 1			規制	1 1 1 1		
	- LI			7= 15 . 1 . 5				-	D . I . I . I							1 1 1		
	(5)地 将	!域要因の 来予測	小規模一するもの	般住宅を	中心にアク境に恵まる	パート領	等も見受宅地域で	けられる、地価は	住宅地や上	或で、 昇傾向	今後	とも現:	伏のまる	ま推移すり と予測	ると予測 する。	する。 -	やや駅距	
(3) 最	有効	使用の判定	戸建住宅	地								対象基準	-	方位 形状				0. 0 0. 0
	定評)適用	価の手法	取引事例	列比較法	比準価	各		179,	000 F	∃∕m [*]	11	固別的	女囚					
0.	/ 迎 / 元	1	収益還え	法	収益価	各		/		∃∕m²								
			原価法		積算価	各		/	F	∃∕mื								
			開発法		開発法	こよるイ	価格	/	´ Р]∕mื								
(6) 市	場の	特性	たる需要概ね堅調	【者は尼崎 『である。	東海道本統市及び隣打 土地は1 中心となっ	妾市のJ 0 0 ㎡	居住者が 未満で1	線で、尼 中心であ , 100	崎市内の る。や ~1,	の住宅 や駅距 5 0 0	E地域を 連を 万円	が中心` 有する 程度、	である。 ものの、 新築の『	外部か 居住環 軍建物件	ら積極的 境に恵ま は3, 0]な移転 !れてお 00万	需要はな り、住宅 円〜3,	く、主 需要は 200
三 評	検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	が困難で	賃貸アパ あるため この通り決	ート等のに 収益還元活 定した。	収益物(去の適)	牛も見ら 甲を断念	れるが、 :した。従	小規模されて、	な土地 指定基	2の場で	合、投	資額に見 ランスで	見合う賃 を検討の	貸住宅を うえ比準	建築して	て運営する	ること 定評価
(8)		①	進地 ■	標準地	②時 点	(3)	標準化	④地域	要 ⑤個	別的	(6) \$\ 1	象基準	抽 .	標	街路	0.0 地	街路	+2.0
公規	見 価 : ೬ 格	標準地番号	.,		修』		補正	因のは		因の		規準価		標準化補	交通	0.0 0.0 要 0.0	交通	-3. 0
が価格	- 10 :		尼崎	奇 - 35				較	比	較		(円/n	1) 訳	_	環境		環境	+5.0
公示価格を した	_	公示価格			[100.	5 1	100	100	Γ 1	00]					画地 行政	0.0	行政 その他	0.0
			85, 000	円/㎡	100	_ [100]	[103.9	-	00		179,0	000		の他	0. 0	ての他	0.0
(9)		① 指定基準	地番号		②時 点	į (3)	標準化	④地域要	5個	別的	6)対	象基準	地。		街路	0.0 地	街路	-3.0
指定基準地	`			0	修业		補正	因の比		因の		比準価	格内	準 :	交通	0.0 域 9.0 因	交通	-1.0
基点		Л	己崎(県)	- 2				較	比	較		(円/n			環境	0.0 因	環境	-8.0
準 移地 診	Ę †	前年指定基	ま進地の信		[100	1	100	100	Γ 1	00]					画地	0.0	行政	0.0
			57, 000	円╱㎡	100	_ [100]	[88.3	.	00		178,0	000		行政 の他	0. 0	その他	0.0
		①-1対象基準	集地の検討	 対				 [一般的要	[因]	己崎市	 i内の(主宅地域	或の地位				やや上	昇傾向
(10)		■継続	新規				3			である	00							
対年	見ら	前年標準価			○円╱㎡ □獲₩签Ⅰ	–		Гикл- х	-7	A A	, m	. . .	→ W	u 1-4 - '		1 1 1 1 1 1 1 1 1	1.44.77 4 1	(a)
対象基準地の前の対象を	検討	①-2基準地点)であるは	易合の検	討	₹华地寺と	同一地	価格形成要因 変動状況	[地域要因						他域であっ 西はやや。			北較的良好	けで需
地で	Ì	一代表標準標準地番号	=10	標準地		_	要因		_									
前ヵ	`	保 年 地 留 方	攵		四/	m²	の	[個別的要	[因]	固別的	要因	に変動に	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) — 11 **字地-1**

						/ L PH1	(クト)	11	- C-
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 三ツ矢不動産鑑定				
尼崎(県)	-11	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 布谷嘉浩				

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

(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	[令和6年1月]	205,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 14日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 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)	①所在及び地番	並びに	尼崎市南塚							②地積		211	9法令	上の規制	訓等	
基準地	「住居表示」	等	「南塚口町	7 - 25 - 2	20]					(m³)	())			
地	③形状	④ 敷地(の利用の現況	記 ⑤周辺の 状況	の土地の利	用の ⑥接	面道路0	D状況	⑦供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況	設との		1 中専 50, 200) 準防 他)		
	1:1.2	住宅 W2			一般住宅の 主宅等も見 宅地域	T	市道		水道 ガス 下水	阪急塚I 1km]			70, 200)		
(2)	①範囲	東	20 m、西	40 m、南	20 m	、北	30 m	②標2	集的使用	低層住宅	三地		-			
近隣地:	③標準的画地の	形状等	間口 約	13.0 m	、 奥行	約 1	6.0 m	、規	.模	210	㎡程度、	形状	長方形			
隣地域	④地域的特性	特記	特にない		街	基準方6m市	位北、道	交	延 阪急	塚口駅南	西	法令		享(70, 20 準防	0)	
		事項			路			施	Ē 設			規制				
	⑤地域要因の 将来予測		一般住宅を中 居住環境及U							り、今後		ど維持し	て推移する	ろものと	予測	
(3) 最	と もっぱん とうしゅ とうしゅ とうしゅ かんしゅう かんしゅう はんしょう しゅうしゅう はんしょう はんしょ はんしょ はんしょ はんしょ はんしょ はんしょ はんしょ はんしょ	低層住宅	芒地						(4) 対象基		方位				0.0	
	監定評価の手法)適用	取引事	例比較法	比準価格		261,	000 円	∕ m [*]	個別的	安囚						
0.) 適用	収益還:	元法	収益価格		178,	000 円	∕ m [‡]								
		原価法		積算価格		/	円	∕ mื								
		開発法		開発法によ	る価格	/	円	∕ mื								
(6) ₦	ī場の特性	者は尼崎強含み種	合圏は尼崎市 奇市内の居住 呈度である。 見られる。	:者が多いが	、周辺市域	からの転	人も見ら	れる。	居住環境	及び利便	性は概念	2良好程)	度で、住年	三地の需	給は、	
· 部	ぱ算価格の調整 検証及び鑑定 評価額の決定の 閏由	範性は高までには	或は戸建住宅 高い。一方、 は至っていな 旨定基準地の	周辺に賃貸 いため収益	マンション 価格は相対	も見られ. 的に規範	るが、地 生が劣る	注が遊 。よっ	替休不動産 ○て、比準	を利用し 価格を採	たものか	≦多く □	収益が抽信	₩₩₩₩	する	
(8) 公示価格を	① 二代表村 標準地番号 格	票準地 尼	■標準地 崎 - 37	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較		の	⑥対象基準 の規準値 (円/	格内	準化補工	≿通 環境	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交環境 行政	-2. 0 +6. 0 +15. 0 0. 0	
		309, 000	円/㎡	[101. 2] 100	[100]	100 [119. 5] [100		262,	000	ŕ	- D		その他	0.0	
(9) 指定基準地	① 指定基準	準地番号 尼崎(県) - 14	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 要因 比較	の	⑥対象基準 の比準値 (円/)	格 少	準化補工	≿通 環境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	0. 0 +1. 0 +6. 0	
地言		基準地の(275,000		[102. 2] 100	100 [103. 0]	100 [104. 9		0]	260,	000					-2. 0 0. 0	
(10) 対象基準地の前	①-1対線線 ■維標準準 前の検討 「①-2基で表番に 「代地番標準地るを標準を表面で表番標で表番標で表番標で表番種で表番種で表番種で表面で表番種で表面である。」	□新規 格 が共通地 場合の検 集地 □	 255,000 点(代表標 ²	集地等と同− - 円∕㎡	安田	[一般的要	便] 居 は	性があ 住環境 上昇個	らり、地価	iは堅調に 性は概ね 。	推移して	こいる。	3.0行政-20.0その他0			

鑑定評価書(令和6年地価調査)

別記様式第6		鑑定評価	西書(令和	6 年	地価調査)		厄	令和 (県)	6年 7月 - 12	9日 捞 宅地 ·	ē出 −1
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	かりゆし不動産鍋	監定					
尼崎(県)	-12	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士	竹之内	浩				

鑑定評価額 31,400,000 円 1㎡当たりの価格 156,000 円/㎡

. +-	- 44	. == -2
歩/	ብ 4	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 7日	(6)路線	[令和 6年 1月]	125,000 円∕㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	緑価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			•		

(3)	塩 疋計	正評価の条件 関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		f在及び地番並 「住居表示」等		尼崎市食満 「食満7-	7丁目42 28-12	_						②地積 (㎡)	2	201	9法4	冷上の規制	制等
基準地	③形	状	④敷地0	の利用の現	況 ⑤周辺状況	辺の土地の	 の利用の	6接面	面道路の物	 犬況	⑦供給 処理施 設状況		な交通施語 の状況	 設との		準防	
		1:1	住宅 W 2		かにマ	莫一般住宅 マンション いる住宅5	ン等が	西6m市	道		水道 ガス 下水	阪急園田 1.3km	I		(60,200) (60,200) (60,200) (70,		
(2)	①範	囲	東 1	15 m、西	25 m、[南 :	30 m、 非	t [50 m (2	沙標準	的使用	低層住宅	地		Ш		
近	3樗	標準的画地の飛	沙状等	間口 約	14.0 r	m、 奥	具行 約	14	.0 m.	規模		200	m ^² 程度、	形状	正方形		
近隣地域		地域的特性	特記	特にない			4+ - 2	基準方位 m市道			7F 77.	園田駅北		法令)0)
			事項				路			施記	设			規制 規制 こいたが、現在は沈静化している	ŀ		
 		地域要因の 好来予測		- 一般住宅・マ か地価も横に					ある。周	 辺地坑	 或では取	引が活発	 化してい	たが、野	 見在は沈	 静化して	いる。
, ,			低層住宅								4) 対象基 個別的	準地の	方位				0.0
(5) 釪 <i>0</i>	濫定評 の適用	F価の手法 B		例比較法	比準価格			156, 00	00 円/		** **						ļ
			収益還え	元法	収益価格				円/								ļ
			原価法 積算価格 円/㎡ 開発法 開発法による価格 円/㎡										l				
ı			開発法		開発法に	よる価格	3		円/	m [*]							
(6) 市	5) 市場の特性 [内在住の基準地と	カー次取得者	者層である。 上地で3, ▫	。旧来か 000~	いらの住写	さ地域で	あるが、	最寄り	り駅への	接近性が	劣るため	. 需要/	はやや弱	い傾向に	こある。
部	検証	E及び鑑定 Mの決定の	られるがめ、収益	び、最寄り馬	沢まで遠く、 商用は断念	、賃貸需 した。し	言要も弱レ 、たがって	ハため、 て本件に	経済合理	的な組 、市場	経営が可 場性を反	能となる	賃貸住宅	の建設が	が困難と	判断され	しるた
8 公示価格	見価 集格 と	① ■代表標標準地番号 公示価格	漢準地	標準地 6 -1	②時 点 修 正	③標準補正		地域要 因の比 較	⑤個別的 要因 <i>0</i> 比較		対象基準 の規準価 (円/r	造地 万内 内 訳	準 交 環	通 (環境 (0.0 <mark>域</mark> 0.0 因	交通 環境	-1. 0 +1. 0 +40. 0
	7.1		216, 000	円/㎡	[<u>101. 2</u>]	[100		100 140.0]	100]	156,			· 政 (0.0		0.0
(9) 指定基準地	から の 除	① 指定基準	地番号	-	②時 点 修 正	③標準補正	E [地域要 因の比 較	⑤個別的 要因 <i>0</i> 比較		対象基準 の比準価 (円/r	5格 グ 内 ㎡) 訳	準 化 補 環	iB iB iB iB iB iB iB iB iB iB iB iB iB i	地域要因	交通 環境	
地言	計	前年指定基	፟҈準地の値	価格 円/㎡	100] 100	0 [100	100]			ー 词 行 その			その他	
(10) 全様性の前		①-1対象基準 前年標準価析 ①-2基準地が 点)である環 標準地番号 公示価格	新規格 が共通地 場合の検言 地	155,000 点(代表標:		一地 格形成要医	3 変 変動[地: が次 変数を が次 変数を である。 である。 である。 である。 である。 である。 である。 である。	般的要因 域要因〕 別的要因	なる 中規 傾向	ため、	、地価も 設住宅等	用途・エ が建ち並 も横ばい	リア等に ぶ既成住	より異な	なる傾向 である。	にある。	
1	ţ	②変動率	年間 +	+0.6 % 半 :	 在問	%											

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) - 14 字地-1

							/山岬 (カバ)	17	1000
	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			
卮	2崎 (県)	- 14	兵庫県	第2分科会	氏名	不動産鑑定士 谷詰 岳史			

 鑑定評価額
 56,500,000 円
 1 m³当たりの価格
 281,000 円/m³

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 3日	(6) 路線	[令和 6年 1月]	220,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 17日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価		·			

(3)	濫定評価の条件	更地。	としての鑑定	評価												
2 1	鑑定評価額の決定	の理由の	D要旨													
(1) 基 準	①所在及び地番 「住居表示」等			庫之荘4丁目 荘4−7−1							②地積 (㎡)	(201	9法	令上の規制	制等
準 地	③形状	④ 敷地	の利用の現法	兄 ⑤周辺の 状況	の土地の利	用の	⑥接面道	直路の状況	-	⑦供給 処理施 設状況		な交通施の状況	設との	(20	1 低専 (60, 150)	
	1:1.2	住宅 W2		中規模- ち並ぶ 宅地域	一般住宅が 整然とした	建住	南6m市道	<u>Í</u>		水道 ガス 下水	阪急武庫 800m				, 12)	
(2)	①範囲	東	20 m、西	20 m、南	0 m	、北	20	m ②模	票準的	勺使用	戸建住宅	 E地				
近隣	③標準的画地の肝	·····································	間口 約	13.0 m	、 奥行	約	15. 5	m,	規模		200	m ² 程度、	形状	長方形		
ᆚᄔ	④地域的特性	特記	特にない		往	ı m	準方位 市道		交通	800m	武庫之荘	駅南西	法令	1 低	専(60, 15	0)
		事項			路	1			施設	ŧ			規制			
	(5地域要因の 中規模一般住宅を中心とする住宅地域であり、特段の地域変動要因はなく、今後も現状維持程度の推移 ランスは安定しており、地価は上昇傾向にあると予測する。										移と予測	する。需				
, , - ,		戸建住	芒地 ————	T						対象基 個別的		方位				+3.0
(5) 鑑 の	定評価の手法)適用	取引事	例比較法	比準価格			281, 000	円/mឺ		נים נית פוו	女囚					
		収益還	元法	収益価格				円/m [*]	-							
		原価法		積算価格				円/mឺ	-							
		開発法		開発法によ				円/mi								
	市場の特性 同一需給圏は市下である。住宅選が 基準地と同規模は 新築の建売住宅			性の比較的高 に地で、5, は4, 500	い旧来から 500万円 万円前後と	らの住 円前後 : 思料	宅地域と 、建物は される。	して、需 注文住宅	言給バ こが多	バランス い。な	は概ね良お、細分	好である 化された	。需要© 土地で	の中心個 2,50 ———	i格帯は、 0万円前	対象i後、
· 評 理	は算価格の調整 検証及び鑑定 呼価額の決定の 型由	の指標し	ナ収益性より	草の一般住宅 りも居住快適 っることから 悪準に、代表	性笠が重ね	見され	さらに	行政的規	制営	ミにより	経済合理	的か経覚	が可能	レかろ倶	貸住字を	建築
(8)	①■代表標	準地	標準地	②時点	③標準化	_	地域要 ⑤			対象基準 D規準値	地 (7)	標 往		0.0 地	街路	0.0
公示価格を	∄ 恤 標準地番号 ፟ ፟ 格	尼	崎 - 12	修正	補正		因の比 蛟	要因の 比較		の残争型(円/۱	が 訳	15		0.0 域要0.0 因	交通 環境	0.0
個し		/L	м ғј 12			4	FX	11年以		(П/ 1	11)			3. 0	^{垛克 行政}	0.0
		277, 000	円/㎡	[101.4]	[100	[100 [103.0]		281,	000	行 その		0. 0	その他	0.0
(9) 指定基準地	1 指定基準	地番号	-	②時 点 修 正	③標準化 補正		の比	個別的 要因の 比較		対象基準 の比準値 (円/r	格内	準 校 環	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境	
地計	前年指定基	基準地の	価格 円/㎡	[]	[100	[_	100 [100					ī地 f政)他		行政 その他	
(10) 対 年 類 排	①-1対象基準継続 前年標準価 ①-2基準地が	□新規格 が共涌地	! 275,000 点(代表標		③ 価格 -地格		战的要因]	高、円 が進む 地域要]安等 P。 E因に	事業環	決定から 境の不透 変動は見	・明感が継	続してい	ハる。地	1価は、三	極化
対象基準地の前年標準価格等が	横(点) である場合 (表標準 代表標準 公示価本	≛地 □	標準地 尼崎	- 1 000 円∕㎡	罗		(要因] 以明明的要因]	でいる個別的		に変動	はない。	·				
	②変動率	年間	+2. 2 % 半:	年間 +1.4	%	<u> </u>										

別詞	別記様式第6					三評位	書(令和	旬 6	年	地位	あ 記 は	(査)			尼	令 崎(県		· 7月 9日 15 !	□ 提出 宅地-1
		基準地番	号		提出	出先	所属分	科会	名 業	者名	岡田	不動產	産鑑定			/	-14 (21	\ /		<u> </u>
	J	尼崎(県)		- 15	兵庫		兵庫第2	2 分科	会氏	名	不動	産鑑	定士	岡田	文					
鑑	定評価	i額					29, 400), 000	円 1	I m³当:	たりの)価格	Z I					17	'5,000 [刊/㎡
1	基本區	的事項												,						
(1)	価格	侍点	,	令和 6年	7月 1	日 (4	4)鑑定評	価日		令	和 6年	丰 7月	5日	路 _	令和			1	40,000	
(2)	実地記	調査日	f	介和 6年	6月 15	5日 (5) 価格の	種類		正常信	西格			線	路線価: 倍率	をはた 性別	i 平		1	告
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価														
2		評価額の決定																		
(1) 基		f在及び地番s 「住居表示」				72丁目 -3-8	519番	3 0						②地積 (m³)	(168	3	9法	令上の規	制等
基準地	③形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺 状況	!の土地の	利用の	の ⑥接面	面道路	の状況	!	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近	な交通 の状況		との		1住居 (60,200 準防)
		1:1.2	住宅 W 2				一般住宅 住宅地域		北6mī	市道		7	水道 ガス 下水	JR立 1km	花			. (そ	の他) (70, 200)
(0)	@##		_	20 7	_					0.5	@4F	# :# 11	L /+ m		I I I -					
(2) 近隣		3四 『準的画地の 』		60 m、西	_	10 m、耳 12. 0 n		m、 f 約		25 m . 0 m		規模	使用	戸建住 ²	^{E地} ㎡程』	苷	形件	長方刑	<i></i>	
隣地域		或的特性 2域的特性	特記	特にな		12.0 1			基準方位	1 北		交通	JЯ	立花駅東			法令		主居(70,2	200)
域	•	7-20 H J H J T	事項					路	6 m市道	<u> </u>		施設	1km				規制		準防	
		型域要因の 発来予測		<u>-</u> 莫一般住 ると予測		ち並ぶ信	主宅地域で	であり	、地域要	医因に対	大きな	変動	はなく	、今後と	も同様	兼の住	環境	を維持	し、上昇	傾向で
(3)		使用の判定	戸建住生		,									準地の	方位					0.0
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格			175, 0	00 F]/m²		個別的	要因						
'	の適用	1	収益還	元法	収	益価格			/	F.]/m²									
			原価法		積	算価格			/	F.]/m²									
			開発法				よる価格		/]/m²									
(6)	市場の)特性	の比較的	杓割安な	価格帯	の住宅は	泉沿線を中 ある市内 は給がある 前後、新	ろこと	から一定	この需要	罗が認	ぬら	れ、下	記一般的	5要因	等の影	響で	既ね3 雛があん 地価は	0~40 るが、中 上昇傾向。	代の1 小規模 。中古
	• 検証 評価額	「格の調整 E及び鑑定 「の決定の	使用のす	戸建住宅 名地域で	が主で は主た	、経済的 る需要者	るが、画地 りに賃貸事 者は近隣の	事業が, り取引	成り立つ 相場を指	地域で	ではな 意思決	:いた :定す	め、収るのが	.益還元法 .通常でお	sは非i sり、l	適用と 北準価	した。 i格のf	一方、	利便性	を重視
(8)	理由	① 一代表標		●標準は		华価格、)時点	指定基準		の検討を 1)地域要	(5)個		Τ_				正した 街路		0.0 地	 街路	0. (
	規 価準 格	標準地番号	产业		ے تا	修正	補正	ال الو	因の比	J	めの		対象基準 対規準値	格 次	標準化補正	交通		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	交通	-1. (
公示価格を	۳ ا		尼		16				較	比	較		(円/		補正	環境			環境	+6. (
を	t:	公示価格	188, 000	円/mi	.	100.8	100 [103. 0	_ [100		00]		175,	000		画地 行政 その他	ζ (3. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. (
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3標準1	比 ④	地域要	5個	別的	⑥ 対	才象基 线	基地		街路		0.0 地	街路	0. (
指定	から	F	己崎(県) -		修 正	補正		因の比		因の	σ.)比準値	囚	標準化補正	交通	<u>i</u> (0.0 域要	交通	+1.(
指定基準地	の 検	,							較	比	較		(円/	m [*]) 訳	補正	環境 画地		0.0 因 3.0	環境 行政	+7. (0. (
地	討	前年指定基	基準地の 190,000	価格 円/m ⁱ	. -	102.6	100 [103. (] [100		00]		175,	000		ー - 行政 その他	ζ (0. 0 0. 0	その他	0. (
		①-1対象基準						[-	·般的要团	5] [取引件	数は	減少、	新設住宅	着工	三数は	増加。	利便的	生の高い	地域で
约 (10)		■継続 前年標準価	─∭新規 格		000 円/	∕ m [†]	3			V	ム圧で	而女	74玉岬	1 (0) 9 ,	双刀口	шлаги	· 1.77 1	织门。		
象基準	ー標準価 の検討	①-2基準地だ点)である。	が共通地 場合の検	点(代表			一地 格形成	動[地	!域要因]	拉	也域要 影響も	 医に 受け	大きな 、地価	変化は見 iは概ね」	見られ; :昇傾	ないが 句で推	、周i 移し	辺住宅5 ている。	也の地価!	動向の
地の前	年標準価格等からの検討	一代表標準標準地番号 公示価格		標準地	3	- 円/㎡	成要因の		別的要因		固別的	要因	に変動	はない。						

②変動率 年間 +2.9% 半年間

%

鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 9日 提出 足底 (目) 空栅_1 _ 16

						/山岬 (列1)	10	1000
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	かもめの不動産鑑定株式会社			
尼崎(県)	- 16	兵庫県	第2分科会	氏名	不動産鑑定士 谷詰 岳5	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		

鑑定評価額 15,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 136,000 円/m²

1 基本的事項 110,000 円/㎡ 「令和 6年 1月] (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 3日 路 路線価又は倍率 線 倍 (2) 実地調査日 令和 6年 6月 17日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 尼崎市東本町2丁目107番 ②地積 ⑨法令上の規制等 115 「住居表示」等 (\mathbf{m}^{1}) 淮丁 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑦供給 ⑧主要な交通施設との 地 $(60, \overline{200})$ 状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) (70, 200) 北6m市道 一般住宅にアパート 、小工場等の混在す 水道ガス 住宅 阪神大物 1:2 650m る地域 下水 30 m、南 ①範囲 東 30 m、西 20 m、北 ②標準的使用 戸建住宅地 $30 \, \mathrm{m}$ 15.0 m. ③標準的画地の形状等 間口 8.0 m. 奥行 約 規模 120 ㎡程度、 形状 長方形 約 地 特記すべき事項はない。 基準方位 北 6 準工(70,200) 阪神大物駅南 交通 法令 4地域的特性 特記 徘 m市道 進防 650m 事項 施設 規制 路 旧来からの作業所等が多い住工混在地域であり、中長期的には住宅色を強めていくものと予測する。住宅選好性はやや劣る ものの、駅徒歩圏であり一定の需要が認められることから、地価は若干の上昇傾向にある。 ⑤地域要因の 将来予測 方位 0. 0 (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 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 円/m² 比準価格 136,000 の適用 収益価格 収益還元法 円/m² 原価法 看 質 価 格 ⊞/m² 開発法 開発法による価格 円/mi 同一需給圏は、尼崎市を中心とした阪神電鉄本線沿線徒歩圏の住宅地域である。圏内における国道43号以南は、旧来からの工場、作業所も多く混在しており、住宅選好性はやや劣るものの、駅徒歩圏であり一定の需要が認められる。需要者は、阪神間の通勤者が中心であり、需要の中心価格帯は、対象基準地と同規模の土地で1,500万円程度、新築戸建総額で3,500万円前後と思料される。 (6) 市場の特性 近隣地域は、一般住宅のほか工場、作業所が存する住工混在地域であり、自用取引が中心である。取引市場においては、収益性が取引の指標となっておらず、さらに対象基準地は規模が小さく、経済合理的な賃貸住宅の経営が困難と判断したため、収益還元法の適用を断念した。以上より、現実の不動産取引市場を反映した実証的な価格である比準価格を標準に、地価公示標準地及び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。 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ① 代表標準地 標準地 ② 時点 ③標準化 4)地域要 ⑥対象基準地 ⑤個別的 待路 街路 0.0 0.0地 ⑦内訳 域 が 規 準 と ・ の規準価格 交通 標準地番号 修正 要因の 交诵 +4.0 補正 因の比 0.0 4示価格を 下化補 較 H 較 環境 0.0 環境 尼崎 -25(円/m²) 因 +14.0 ΤĒ 画地 +1.0 行政 0.0 100 100 公示価格 [100.7] 100 行政 0.0 その他 0.0 135,000 161,000 円/㎡ [101.0] 100 [118, 6] 100 その他 0.0 (9)① 指定基準地番号 3標準化 ⑥対象基準地 ②時 点 ④地域要 ⑤個別的 街路 0.0 街路 -3.0指定基準地 の比準価格 域 修 正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 -2.0 內 化補 要因 尼崎(県) - 2 訳 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 +34.0 ΤĒ 画地 0.0 行政 -8.0 前年指定基準地の価格 100] 100 100 100] 行政 その他 0.0 0.0134,000 157,000 円/㎡ 100 100 [117.2] 100 その他 0.0国債購入額の縮小決定から長期金利の上昇等が懸念される。資源 高、円安等事業環境の不透明感が継続している。地価は、三極化 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 継続 新規 (10)3 対象基準地の前年標準価格等か 前年標準価格 135,000 円/㎡ らの 価 変 動状況 ①-2基準地が共通地点 点) である場合の検討 格形 (代表標準地等と同一地 [地域要因] 地域要因に特段の変動は見られず、地価は若干の上昇傾向で推移 している。 成要因 代表標準地 標準地 標準地番号

[個別的要因]

ത

%

円/m²

+0.7% 半年間

公示価格 ②変動率

年間

個別的要因に変動はない。

②変動率 年間 +1.6% 半年間

%

		基準地番	문		提出	先	所属分	科会名	業	 者名	[万袖 ·	アプロ	ノイザル	ノサーコ	ブス)	已隃(、	_	• 17	宅地-1
	J	尼崎(県)	-5	-17	兵庫		兵庫第2			名		産鑑;		-	- / · }/ -	一成					
鑑定	2評価	額					21, 600	,000 P	9 1	m³当	たりの	価格	;						196	5, 000	円/㎡
		· 的事項					,	,	- -		,.		<u>'</u>							,	
(1)	価格	 侍点		令和 6年	5 7月 1日	∃ (4)鑑定評価	西日		令	和 6年	F 7月	8日	(6) 路 線		和 6年 価又は			15	-	円/㎡ 倍
(2)	実地詞	調査日	4	和 6年	6月 20日	∃ (5)価格の種	重類		正常	価格			価		当率種5					10
(3)	鑑定言	 評価の条件	更地。	としての	鑑定評価	 5										1 T 1 X	,,				
		評価額の決定	の理由の	D要旨																	
(1)		f在及び地番s		尼崎市四	四和通2	丁目8;	3番19タ	外						②地科	責	1	10	(9法:	令上の規	見制等
基準地	_	「住居表示」等			<u> </u>								~	(m²))		2 住居	ı.
地	3形	状	④敷地	の利用の		⑤周辺(状況	の土地の	利用の	6接面	面道路	が状況	Ş	⑦供給 処理施 没状況	-	要な3 近の4	交通施 犬況	設との)		2 任店 (60, 200 準防	
			A-A-			1 49 4#	加分之	18 de	東4. 4	m市道	î			7C++ C	1 10%			-	(その)他) (70, 176	5)
		1:2.5	住宅 W3				一般住宅》 住宅地域)K1. II	m11,7,5	-	7		阪神尼 550m	上崎					(10, 110	′′
(2)	①範	通	東	20 m. 🛭	雪 20	m、南	i 15	m、北		50 m	2標	厚準的	使用	戸建住	宅地	I					
近隣地域	3標	標準的画地の 那	杉状等	間口:		6.5 m	、 奥行			.0 n		規模	i			程度、	形物	大 ほ			
地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	:()				準方位 . 4 m			交通	阪神) 550m	尼崎駅	北東		法令	.	2住	居(70, 準防	176)
			事項					路				施設					規制	ı			
		地域要因の 子来予測	地域要は客駅へん	因に大き	な変動は	は見られ 5性が良	ず、小規・好である	模一般	住宅が	密集わか	する住価は底	宅地	域とし	て当面ていく	は現	状を維レ予測	持する する	ちもの	と見	込まれ	る。最
(3) 量		が が かり			11 (11)		.,, (0) 0	,	21 196	140201	<u>ш</u> (対象基準		_	位	· / 20				+1. (
(5) 銷	監定評	呼価の手法		 例比較法	比準	基価格			196, 00	00 F	∃∕m [*]	1	個別的	要因							
0	の適用	1	収益還	元法	収益	上価格			/	Р	∃∕m [*]										
			原価法		積第	価格			/	F	∃∕m [*]										
			開発法		開発	きまによ	る価格		/	P	∃∕m³										
(6) ਜ	市場の)特性	概ね圏は弱いが、	或内に地 最寄駅	縁を有す から徒歩	¬る市内 >圏で利	一部 J R 居住者等 便性は比 0 0 0 万	≨が中心 ∠較的良	で圏域 好であ	外かり、	らの需 地価は	要は 底堅	やや少さ く推移	ない。 してい	国道る。	に近い 近隣地	既成信 域及で	E宅地 バその	域で	『强好性	けやや
Ē	· 検証 平価額	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	標準的な業が成り	な画地規の立つ地	模が小さ 域ではな	く市場	性のある 収益還元 目的の取 との検討	共同住法の適	宅の建	築を	想定すた。近	ること	とが困り	難であ その周	り、 辺の	また経住宅地	済合理域にお	里的に	は、	居住の	快適性
(8)	里由	④□/ /\±#													1.						
	見価	① 二代表標標準地番号	华地	■標準均	_	寺点 多正	③標準化 補正		地域要 因の比	5個 要	別的因の		象基準 規準価		り 準	街 交	路 通	0. 0 0. 0 0. 0	地域無	街路 交通	
示 d	規格 といい		尼		33			‡	詨	比	較		(円/n		標準化補正	, 〕 環	境		女 因	環境	
恰 (を <i>†</i>	7.1	公示価格	68, 000	円/m	.	00.9	[100 [100] [100 88. 4	I	1.0]		194,	000	111	Щ	地 政 他	0. 0 0. 0 0. 0		行政 その他	
(9)		① 指定基準	地番号		②H	寺 点	3標準化	上 ④地	地域要	5個	別的	⑥ 対	象基準	地	標		路	0.0		街路	0.0
指た))	Б	己崎(県) -		多正	補正		の比		因の)比準価	. [7]	標準化補	交	通	0.0	域 要	交通	
指定基準地	D 食							載	ξ	比	較		(円/n	n) =	補正		境 地	0.0	因	環境 行政	
地言	न	前年指定基 1	基準地の 57,000	価格 円/m		100]	[100	_	100 81. 9		1.0]		194, (000			政	0.0		その他	
(4.0)		①−1対象基準継続	隼地の検 ──新規					[一般	的要因				みも見、住環							一 学 学 霊 要	
(10) 対 st	ξò	前年標準価			000円/	m [*]	3 ## 7	ais			である		LON) <u> </u>	~11	W 192 W		_ , _	· – j		101
対象基準地の前	-票集 動 を き き き き き き き き き き き き き き き き き き	①-2基準地点)である ^は 一代表標準	が共通地 場合の検	点(代表	長標準地 等		一地 価格形成要因		【要因]	J	地域要 や弱い ている	が、	特段変! 最寄駅	動は見 への接	られ 近性	ず、小 は良好	規模値であり	注宅が)、地	密集	し選好に底堅く	性はや 推移し
の 前 <i>t</i>	等) \	標準地番号 公示価格			F	_ 円∕㎡	因の	[個別	小的要 因	3] 1	個別的	要因	に変動	はない	0						

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) **-** 18 **宅地-1**

		基準地番	:号		提出	出先	所属	属分科:	会名	業者名	株式	会社	:夙川不!	動産鑑	定						
	,	尼崎(県)		- 18	兵师	車県	兵庫	第2分	科会	氏名	不重	助産銀	蓋定士	山2	本 考-	-					
鑑定	と評価	i額					39,	000, 00	00 円	1 m ²	当たり	の価	格						235, 000) 円]∕m³
1	基本	的事項		•											•						
(1)	価格	诗点		令和 6年	三7月 1	l 日	(4)鑑定	:評価日	l		令和 6	年 7	月 5日	(6)路	[令和 路線価				190, 00		
(2)	実地記	調査日	f	合和 6年	6月 18	3日	(5) 価格	の種類	Į	正常	常価格			線価		又は 李種別				倍	ī
(3)	鑑定	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価												ų.			
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基 準		「在及び地番」 「住居表示」等		尼崎市3	立花町 2 叮 2 一 1		_	÷ 1						②地 (㎡		10	66) 9	法令上的	の規	制等
準地	3形	/状	④敷地	の利用の	現況	⑤周 状況	辺の土地	也の利用	用の ⑥	接面道	路の状	況	⑦供給		要な交		ひとの		2 (60, 1	中専 200)	
						10.00							処理施 設状況		近の状	況			· 準 その他)		
		1:2	住宅 W 2			ン等	住宅、マが混在す	アンショ		6m市道			水道ガス	J R 3 440m	立花				ての担け (70, :	200)	
						往七	地域						下水								
(2)	①範	囲	東	50 m.	西 (60 m,	南	30 m.	、北	30 r	n 2	標準	的使用	戸建信	主宅地						
近隣	3標	標準的画地の肝	形状等		約	9.0	m、 !	奥行 :		19.0		規模	1		70 ㎡ 種	度、	形状		E 長方形		>
地域	④ 地	地域的特性	特記	特にな	: v ' 。			街	基準 6 m	方位 : 市道	łĽ	交道	∄ JR 440m	立花駅	7北東		法令	2	2 中専(7 準原)0)
			事項					路	 			施記	ይ				規制				
	⑤ 地 将	地域要因の 好来予測	一般住 ² 地価は	宅、共同 上昇傾向	住宅等 にて推	が見ら 移する	れる駅	徒歩圏 予測す	の住宅 [」] る。	地域でも	あり、≧	当面の	の間、現	状のま	ま推移	する	と思わ	かれる。	需要は	上底里	至く、
(3) 聶	是有效	か 使用の判定	戸建住	宅地								(4)対象基		方位	Ĭ.					+3.
		[価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	3		23	5,000	円/m	ຳ	個別的	要因							
"	の適用	3	収益還	元法	収	益価格	š			/	円/m	า๋									
			原価法		積	算価格	3			/	円/m	ຳ									
			開発法		開	発法に	よる価	格		/	円/m	า์ โ									
(6) 市	市場の)特性	住環境:	給圏は、 占めるほ も比較的 怪度、小	良好で	あるこ	ことから、	需要	は堅調。	で地価に	は強含る	みでる	ある。土	・地は中	⋾規模の)住宅.	者の中 近く利 用地で	心は、 J便性/ 35(尼崎市 は良好で 30万円	F居住 があり]~4	E者が)、居 I O O
≅	・検証	Б格の調整 E及び鑑定 頁の決定の	から経済	賃貸共同 済合理的 基準地か 記のとお	な賃貸 らの検	住宅の討を踏	生物件も)建築は もまえた	見られ 困難で うえで	るが、 あるたる 、信頼	自用目的 め、収益 生・規律	りの取引 金還元活 節性の記	引が ^に 去の词 認め	中心であ 歯用は断 うれる取	る。ま 記 引 事 例	た対象 こ。よっ 引より求	基準されて、	地は画 公示価 比準価	「地規札 「格を共 「格を打	莫が小さ 見準とし 采用し、	いた価	- と等 - 格及 三評価
(8)	±ш	① 一代表標		標準)時 点	② 煙	準化	④地 域	東 ⑤	個別的	(G)	対象基準	≢ +#h	堙	街		0.0	wh 绀	路	0.
	見 価 隼 格	標準地番号	K-1-20			修正			因の	_	要因の		の規準値	「格」	プ 標準 標準 準化 補	交			<u> </u>	通	-3.
公示価格を			尼	.崎 -	36				較		比較		(円/	m²)	記補正	環		0.0	因 環	境	-5.
を f		公示価格		 .	_ -	101.0	-	00	100		103.0]	234,	000		画: 行:	-	0. 0	17. その	D D 他	0. 0.
(9)			207, 000	円/m		100	_	00]	[92.		100					その		0.0			
(9) 指 た	5 \	1 指定基準	地番号		(2))時 点 修 正		準化 正	④地域 因の	_	個別的 要因の		対象基準 の比準値	Ĕ地 │ 西格 │	プト 標準化補正	街 交:		0.0	也 往 域 え	ī路 E通	0. -5.
定基	D D	Л	己崎(県	.) –	19	19° IL	THI	ш.	較		安囚の 比較		(円/		ろ 化 訳 補	環		0.0	要 因 弱	遺境	-5. -13.
指定基準地	美	前年指定基	ま海州の	/ III +⁄⁄2	Г	100 0	1 1	00	100) [·	100 0	1			正	画		+3.0	行	政	0.
	•		190, 000	™™ 円∕r	_ -	102. 6	_	3.0]	[82.		103. 0 <u>.</u>	-	236,	000		行 その		0. 0	その)他	0.
(10)		①-1対象基準継続	隼地の検 ■ 新規						一般的	要因]	尼崎i	†の /	人口は概 良好な地	ね横に	ばいで拍 xならす	移し、	ている	。 地位 やや	五は、居 上昇傾点	住環	境・
(10) 対 全	ξò				000 円 /	∕ m [*]		3			いる。		~>1.97		· 5 · 7	`	1 1 1 1 J	- \ \ -	□/1 12×1°	,a	
対象基準地の前	-票集画	①-2基準地/ 点) である ⁵	が共通地 場合の検	点(代表	長標準 地		司一地	形状成	[地域要	因]	最寄属はない		う徒歩圏	の既成	 往宅地	地域で	あり、	地域弱	更因に特	∳段 σ)変動
地内の急	各 等	一代表標準 標準地番号	≛地	標準均	t	-	_	安田													
前が	5 \	(保护地留与 公示価料	各			⊞/r		の	[個別的	要因]	個別的	的要因	団に特段	の変動	りはない	, 。					

年間 +2.6% 半年間

円/㎡

公示価格

②変動率

鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 9日 提出 見応 (目) 空栅_1 __ 10

_							/山岬 (外)	10	י טייט
I	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/㎡ 基本的事項 150,000 円/㎡ 「令和 6年 1月] (1) 価格時点 会和 6年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 6年 7月 5日 路線価 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 令和 6年 6月 18日 (5)価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 尼崎市東難波町3丁目124番外 ②地積 112 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 「東難波町3-6-22| (m²) 2中専 ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 地 (60, 200)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 一般住宅、アパート 等が混在する住宅地 域 (70, 200)南6m市道 水道ガス 住宅 W2 阪神尼崎 1:2 1. 3km 下水 50 m、南 低層住宅地 (1)範囲 東 50 m、西 15 m、北 15 m ②標準的使用 ③標準的画地の形状等 間口 約 7.0 m. 奥行 約 16.0 m, 規模 110 **㎡程度**、 形状 ほぼ長方形 基準方位北、 地 特にない 2中専(70,200) 阪神尼崎駅北西 法令 ④ 地域的特性 特記 徘 **交通** 6m市道 準防 1.3km 事項 路 施設 規制 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。 方位 (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 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 円/m² 195,000 の適用 収益価格 収益還元法 円/m² 円/m² 原価法 看質価格 開発法 開発法による価格 円/mi 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。 (6) 市場の特性 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。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ① ■代表標準地 標準地 ② 時点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 待路 0.0 抽 待路 0 0 規準とした 価格 域 の規準価格 標準地番号 要因の 交诵 0.0 交诵 修正 補正 因の比 内訳 0.0 下化補 較 比較 環境 0.0 闰 環境 尼崎 -31(円/m²) 0.0 īΕ 画地 +3.0 行政 0.0 [102.1] 100 100 公示価格 103.0] 行政 0.0 その他 0.0 195,000 円/m² [103.0] 100] 191,000 100 100 その他 0.0 (9)⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 3標準化 ②時 点 ④地域要 ⑤個別的 標準化補 街路 街路 指定基準地からの検討 域 修正 補正 因の比 要因の 内訳 交通 交通 較 比較 (円/m³) 環境 環境 正 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m^{*} 100 100 その他 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因]

(10); 対象基準地の前 年標準価格等か らの

継続 ___新規

前年標準価格 190,000 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 である場合の検討

(3)

成要因

ത

標準地 代表標準地

標準地番号 尼崎 - 31 191,000 円/㎡ 公示価格 ②変動率 年間 +2.6% 半年間 +2.1% 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。

価格形成 変動状況 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 [地域要因] 要は堅調で、地価は上昇傾向にある。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第6		鑑定評	価書(令和	6 年	地価調査)		ディスティッグ たい だい かいし かい こうしん しゅう	今和 6年 7月 9 県) - 20)日 提出 宅地-1
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	ベテイ			<u> </u>
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/mឺ
1 基本的事項									
(1)価格時点	令和 6年	F 7月 1日	(4)鑑定評価日	弇	7和 6年 7月 6日	(6)路線価	[令和 6年 1月]	185, 000) 円/m [*]
(A) = 11 = 11 + 1	A =	0 E 01 E	(F) (T-1) = 15 VT	- 46	ITT 4.17	線	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日		6月 21日	(5)価格の種類	正常	恤俗	曲	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての	鑑定評価							

郷史証価額の決党の理力の再告

2 🕯	鑑定評価額の決定	の埋田の	り安百													
(1) 基	①所在及び地番 「住居表示」		尼崎市武庫 「武庫町1・		3番					(②地積 (㎡)	(219	9 注)	令上の規	制等
基準地	③形状	④敷地	の利用の現況	記 5周辺の 状況	の土地の	利用の	⑥接面	i道路の状況	:	⑦供給 (処理施 設状況		な交通の状況	施設との	(2-	1 低専 (60,150) の他))
	1:1	住宅 W 2			一般住宅 主宅地域		西4.8r	n市道			え に M	車 之荘		. ('C	Vノ[匹 <i>]</i>	
(2)	①範囲	東	30 m、西	20 m、南	20	m、北	4	10 m ②樹	票準的	的使用 低	層住名	色地				
近際	③標準的画地の	· 形状等	間口 約	15.0 m	、 奥行	計 約	15.	0 m,	規模		220	㎡程度	₹、 形状	: ほぼ〕	E方形	
近隣地域	④地域的特性	特記	特にない			街 4	達方位 . 8 m	北市道	交通	阪急武	庫之荘	E駅西	法令	対象	基準地と	同じ
以	9 7 MAY1712	事項				路	: . O III		施設	1 KM			規制			
	⑤地域要因の 将来予測	低層住 予測す	- 宅地域として る。	ほぼ成熟し	ており、	今後も	現状の	まま推移す	るも	のと予測	する。	地価は	はやや上昇	-傾向で	惟移する	ものと
(3) 最	有効使用の判定	低層住	宅地						(4)	対象基準	地の	方位				0.0
	定評価の手法	取引事	例比較法	比準価格			235, 00	00 円/m²		個別的要	因					
0	適用	収益価格			124, 00	00 円/m ²										
		積算価格			/	円/㎡										
		開発法		開発法によ	る価格		/	円/㎡								
(6) 市	場の特性	である	給圏は尼崎市 が、他所から 上昇傾向で推 宅は土地の細	の転入も認 移している	められる 。土地に	5。居住 は、近年	環境は 細分化	概ね良好で の傾向が見	住宅	の需要は 、2千万	比較的 円台か	う多く、	需給は概	ね安定	しており、	地価
評	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 曲	性では、低く求	は賃貸マンシ なく居住の快 められ、規範 定基準地の価	適性や利便 性は劣る。	性が重視 よって、	見される 現実の	。また	、土地価格 反映 し規範	ドに見 5性の	合った賃 高い比準	料が得 価格を	具られて	「レンナとレンニ	と筌に	上り収益化	価格け
(8) 公示価な	① □代表植標準地番号 公示価格	. ,	■標準地 崎 - 20	②時 点 修 正	③標準(補正		地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較		対象基準地 D規準価格 (円/㎡)	内内	標準化補正	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0 0.0 U 域要因	街路 交通 環境	
をた		207, 000	円/mឺ	[101.3]	[100 [100	_] [_	100 88. 8]	[100]		236, 00	0		画地 行政 その他	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	+2. 0 0. 0
(9) 指定基準地	① 指定基準	≛地番号 尼崎(県) - 14	②時 点 修 正	③標準(補正		の比	⑤個別的 要因の 比較		対象基準地 D比準価格 (円/㎡)	7 内	標準化補正	街路 交通 環境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	+2. 0 +2. 0 +12. 0
地討			価格 円/㎡	[102. 2] 100	100 [103.0)][]	100 [16.5]	[100] 100		234, 00		7	行政 その他	+3. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0.0
(10) 対象基準地の前 年標準価格等か	①─1対象基 ● 継標準準 前年標準準ある標準 一2変動率	■新規格 格が共通地場合の検 準地		≛地等と同− - 円/㎡	・地 ③ 価格形成要因の	変 動 [地均 沢	设的要因 或要因] 川的要因	してき 特筆す	たが	工業都市 、近年は 要因変化 の変動は	人口微はない	が減傾ら]にある。	ドタ	ウンとし	て発展

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) - 21 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	Ē	听属分科	会名	業	者名	松本	工務局	吉 不真	動産鑑	定	士事務所				
	J	尼崎(県)		-21	兵庫	車県	È	兵庫2分	科会	Е	氏名	不重	加産鑑:	定士	松ス	本年	三弘				
鑑5	と評価	i額					1	3, 500, 0	00 F	9 .	1 ㎡当	たり	の価格	Ž					16	5,000	円/㎡
1	基本	的事項																			
(1)	価格	诗点	ŕ	う和 6年	- 7月 1	B	(4) 鑓	監定評価	B		令	和 64	年 7月	1日	(6)路		令和 6年 線価又は		1	35, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	調査日	令	和 6年	6月 15	日	(5) 征	断格の種類	類		正常	価格			線価	μμ	倍率種別				ІП
(3)	鑑定	評価の条件	更地と	としての	鑑定評	価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基	_	f在及び地番 「住居表示」		尼崎市>	水堂町 2 町 2 ー 2			8番2							②地 (㎡		(32	9法	令上の	規制等
準地	3形	状	④敷地(の利用の	D現況	⑤周:	辺の:	土地の利	用の	⑥接i	面道路	予の状	久	7供給 业理施 设状況			な交通施語 の状況	設との		2中 ¹ (60, 20 準防 の他)	0)
		1:2.5	住宅 W2					一般住宅 住宅地域		西4.	5m市道	1	7	k道 ガス 下水	JR:	立花	Š		- (*2.0	(70, 18	30)
(2)	①範	5囲	東	20 m 、 ī	西 2	20 m,	南	20 m	、北		40 m	② ‡	票準的	使用	戸建信	主宅	地				
	3標	準的画地の	形状等	間口		6. 0		奥行	約	14	4.0 n	n,	規模		8	30	m²程度、	形状	: ほぼ!	を方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	\$V)			街		準方(. 5 r			交通	JR 1km	立花縣	尺北	西	法令	2月	専(70 準防	, 180)
			事項	 				路					施設					規制			
	⑤地 将	2域要因の 子来予測	中小規札 条件は ³	莫一般住 やや劣る	三宅が建 らが、生	ち並る 活利値	が住宅 更性に	と地域で は概ね良	あり、 好でお	今後 ある。	も現れ 地価に	兄の住 まやや	環境	を維持みで推	するも 移する	5の 5も	と思われ のと予測	る。道 する。	鱼路幅員	が狭く	、街路
(3) ±	最有效	が使用の判定	戸建住	宅地									(4)	対象基	準地の	0	方位				0.0
(5) f	整定 1	呼価の手法	取引事	例比較沒	# H	準価格	ζ.			165, 0	000 🗜		. 1	固別的	要因						
	が適用		収益還:			一個化 益価格	•			/		 ∃∕mُ									
			原価法	7074		算価格	-					 ∃∕mُ									
			開発法			発法に		. 価枚				 ∃∕mi̇́									
(6) ī	市場の)特性	同一需約	る。中小 であるこ	R東海 ス規模一 とから	道本総 ・般住年 需要に	泉沿線 名が発 とが発	泉を中心 まち並ぶ	住宅 ^地 。対象	る尼崎 也域で	市中學	央西部 小の道	の住宅	多く街	路条件	‡は	者の中心 やや劣る 万円台前	が、生	:活利便	性は概	ね良好
į	・検証	T格の調整 E及び鑑定 類の決定の	比準価格かつ説を	各は同一 导力のあ が可能と	一需給圏 つる価格・なる建	内の数 である 物の数	類似地 る。 自 津設か	地域に位 自用目的 ド困難と	置するでの取割断し	取引が し、収	中心の	の住宅 元法の	注地域 適用:	であり を行わ	、かっ なかっ	o敷	おり、市 地規模も 。 従って とおり決	小さり、規範	いため経 5性の高	済合理	的な賃
(8) 公示価格	規権とした	① □代表標標準地番号	準地 尼I	標準 崎 -	_ _	時 点 修 正	3	標準化 補正	Ø	地域要 因の比 竣	要	別的 因の 較	σ	象基準 規準値 (円/r	格	力別	標準化補正調	通境	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街卸 交过 環均 行政	五 +5.(竟 −6.(
を 7	<u> </u>	公示価格 1	66, 000	円/m	_	101. 3 100] [100]		100 01. 7	T	00]		165,	000		- 石 行: その:	政	0. 0	その作	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号) –		時 点修 正	3	標準化補正	_	域要 の比	要	別的 因の 較	Ő	象基準 比準値 (円/r	·格 (⑦ 内 訳	標準交流	通	0.0 地 0.0 要 0.0 因	街 交 環 環	± +1.0
準地	検 討		57, 000	円/m		100	_] [100	[9	100 95. 0] 1	00]		165,			正 画: 行: その:	政 他	0. 0 0. 0 0. 0	その化	也 0.0
(10) 対象基準	年票集 らの検:	①-1対象基準 ●継続 前年標準価 ①-2基準地が 地点)である。	□新規 格 が共通地	! 162, !点(代:	000 円 ⁄ 表標準 ^は		同一	③ 価格 形		的要[成要因]	;]	心に多が必要 道路が	安定し 要であ	ている る。 狭く街	が、発発	建築 生は	は住環境や でででででである。 はやでおり	か、た	市場の変 生活利便	動等に i性は概	注意
準値の前の	年票隼画各等か	一代表標準標準地番号 公示価本	≛地	一標準均 +1.9%		_ 円∕n	n [†] %	成況 要 因 の	[個別	的要	7	移して	ている				_ = = = = 7	, ~u	щ1 » \ \	JA [] ()	< 1 hr. < 1 h

公示価格

②変動率 年間 +2.7% 半年間

円/mឺ

%

鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 9日 提出

								州ノ	- 22	七地「
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			

鑑员	と評価:	額 		200, 0	00 F	1	m当た	りの	価格						190), 000	円 <u>/mื</u>			
1	基本的	勺事項																		
(1)	価格時	持点	ŕ	合和 6年 7月	1日	(4)鑑兌	≧評価日	3		令和	口 6年	돈 7月	5日	路		6年 1月 又は倍 2		14	5,000	円/㎡ 倍
(2)	実地訓	周査日	令	和 6年 6月	15日	(5) 価格	8の種类	頁	Ī	正常価	格			価		延種別				IH
(3)	鑑定評	平価の条件	更地と	:しての鑑定	?評価															
	鑑定詞	平価額の決定													1					
(1) 基		在及び地番3 住居表示」等	-	尼崎市次屋 「次屋2-	•	_							(②地積 (㎡)	i (85)	9法	令上の敖	見制等
基準地	3形	状	④敷地0	の利用の現況	元 ⑤周 状況	辺の土地	也の利力	用の	⑥接面	i道路の)状況	処	供給 型理施 设状況	_	な交通の状況	 通施設と 元	c Ø		1 住居 (60, 200 準防))
		1:1.2	住宅 W2		小規集す	模一般(る住宅)	主宅が4 地域	密	南東4.	5m市道	Í	カ		JR尼i 50m	崎			(20)他) (70, 180))
(2)	①範	囲	東 3	30 m、西	20 m,	南	10 m	、北	5	60 m	②標	獎 準的	使用 戸	建住의	宅地					
	3標	準的画地の刑	5状等	間口約	8. 0	m,	奥行	約	11.	0 m,	, j	見模		90	m²程』	度、	形状 卦	長方形		
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にない。			街		準方位 . 5 m			交通	JR尼 950m	.崎駅1	上東方	法	き令	1 住	居(70,	180)
			事項	 			路	. !				施設	 			敖	制			
		域要因の 来予測		ー般住宅が密 多するものと			であり	、地	域要因	に大き	な変	動はた	なく、今	後とも	っ同様(の住環は	竟を維持	寺し、	地価は	上昇傾
(3) }	 浸有効	使用の判定	戸建住宅	======================================									対象基準		方位					+2.0
(5) 釒	監定評	価の手法	取引事例	列比較法	比準価格	ř			190, 00	0 円/	⁄ m [†]	1	固別的要	因						
C	の適用		収益還え		収益価格	i i			/	円/	∕ m ^t									
		•	原価法		積算価格	·			/	円/	∕ m ^t									
			開発法		開発法に	よる価	格		/	円/	∕ m ^t									
(6) ī	市場の		中心は、がやや生	計圏は、JR 概ね30~ 分り、JR尼 頁向。土地で	・4 0 代の 品崎駅勢圏) 1 次取 内では	得者層 比較的	で尼川割安	崎市に な価格	地縁の 帯であ	あるが	市内局、建築	居住者の 築費の高	ほか、 騰で約	県外 終額を打	からの? 抑えたい	需要も記	認めら	っれる。	利便性
Ī	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	使用の戸する住宅	は共同住宅等 戸建住宅が主 三地域では主 子を標準に、	で、経済たる需要	的に賃 者は近	貸事業 隣の取	が成	り立つが場を指	地域で標に意	はな思決	いた& 定する	め、収益 るのが通	還元法常では	sは非i らり、」	適用と 比準価	した。- 各の規(一方、	利便性	を重視
(8) 公示価格を	現価;	① □代表標標準地番号	準地 尼岬	標準地 - 19	②時 点 修 正		準化 訂正	_	地域要 図の比 交	⑤個別 要因 比較	の	の	象基準均規準価材 (円/㎡)	内内	標準化補正	街路 交通 環地	0. (0. (0. (因	街路 交通 環境 行政	+1. 0 -8. 0
			72, 000	円/m ^²	101.2	[]	100	[9	100	100)		191, 00			行政 その他	0. (0	その他	0.0
(9) 指定基準地	からの険	① 指定基準	: 地番号 	- 2	②時点修正	_	漢化 記	_	の比	⑤個別 要因 比較	の	の	象基準均比準価格 (円/㎡)	内内	標準化補正	街路 交環境 画地	0. (0. (0. (因	街路 交 環境 行政	-2. 0 -14. 0
地言	討	前年指定基 1	基準地の値 57,000	描格 円╱㎡	100		100		100 34. 3]	102.			190, 00	00		一行政 行政 その他	0. (O	その他	
(10) 対象基準地の前	年漂生	①-1対象基準 ■継続 前年標準価値 ①-2基準地が 点)である場 一代表標準 標準地番号	□新規 格 が共通地 場合の検 ■地 □	185,000 点(代表標準		-	安田	[地域	。 要因] 的要因	は 地 影	住宅域響も	需要に対している。	域型 大 地 変は こ変は この で で で で で で で で で で かんしょう かんしょ かんしょう かんしょく かんしょく かんしょく かんしょく かんしょく かんしょく かんしょく かんしょく かんしょく かんしょ かんしょ かんしょ かんしょく かんしょ かんしょく かんしゃ かんしゃ かんしゃ かんしゃ かんしゃ かんしゃ かんしゃ かんしゃ	`あり、 :化は !概ね」	三着工戸 取引(取引(見られ)	戸数は ⁵ 価格は ₋ ないが、	上昇傾「 . 周辺(句。 主宅地		

②変動率 年間 +5.5% 半年間

%

鑑定評価書(令和6年地価調査)

令和 6年 7月 9日 提出

ז ניכ <i>ו</i>	记尔工	<i>5</i> 5 ∪			严	_ [] [јрц в	– '	(11 41	u 0		ارا خام	Щ Д /і	<u> </u>				尼崎	(県)	5 -	- 1	宅	3地-1
		基準地番	号		提出	出先		所属分	科会名	業	養者名	森本	不動	産鑑定									
	J	尼崎(県)	!	5-1	兵原	車県	戶	兵庫第	2分科会	je j	氏名	不動	産鑑	定士	森本	×光弘							
鑑	定評価	額					4	24, 00	0,000	円	1 ㎡当	たりの	つ価格	各						540	0,000	円	∕m [*]
1	基本	的事項																					
(1)	価格田	诗点		令和 6年	三 7月 1	. 日	(4) 釒	監定評	価日		会	和 6年	军 7.	月 5日	(6) 路		1 6年			42	20, 000		
(2)	実地記	調査日	4	介和 6年	6月 25	5日	(5) (i	断格の	種類		正常	価格			線価		価又は 5率種!					倍	-
(3)) 鑑定言	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価										IE	1 1 = 7	ניני					
2		・ 価の水 i 評価額の決定			<u>ж</u>	Ιμμ																	
(1) 基		f在及び地番5 「住居表示」		尼崎市場	家口町 1	丁目	17	番1外							②地 (㎡		7	785)	9法	令上の	規制	制等
基準地	③形	/状	④敷地	の利用の)現況	⑤周 状況		土地σ	利用の	⑥接	面道路	がの状況		⑦供給 処理施 設状況	_	要なる近の状	を通施 状況	設との			近商 (80, 4) 準防	00)	
		台形 1:1.5	店舗 S 5					店舗等業地域		北東	9m市道	文南側	道	水道 ガス 下水	阪急均 250m	☆ □					り他) (100, 4	100)	
(2)	①範	S (FF)	東	40 m、 [# <i>'</i>	30 m,	壶) m、北		50 m	②+i	五淮 台	内使用	中低層	2 (T= 4a)	lih						
近隣	_	ュニー 標準的画地の 別		1	約	25. 0			////、10 テ 約		5.0 n		規模			0 m 2		形:	状 台	形			
		地域的特性 地域的特性	特記	特にな						9 m市i			交通	阪急	塚口駅			法令	1		商(90,))
以		, ,,,,,,, <u>,</u>	事項	1 1 1 1					路				施設	250m	l			規制			準防	1	
		地域要因の F来予測	中低層の	の店舗等						成で、ノ	人通り				い商業	地で	ある。		1	巻後さ	 : らに;	需要	 !が増
(3)	最有效	か 使用の判定	中層店舗	浦地									(4)	対象基	準地の	角治							+4. (
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	ξ.			555,	000 P	¶∕m [*]		個別的	要因	П.	ハシ						0. (
	の適用	1	収益還	元法	収	益価格	ξ.			414,	000 P	9∕m²											
			原価法		積	算価格	<u> </u>			/	P	9∕m²											
			開発法		開	発法に	こよる	価格		/	P	¶∕m [*]											
(6)	市場の)特性		合圏は尼 或に店舗 要は強く い大きく	、駅南	再開発	後も	地価に	ま上昇し	している	5。需:	地域一 る。金 要の中	·帯て 利上 ・心と	がある。 上昇等の : なる価	需要者 懸念は 格帯に	は地 残る つい	元に地 ものの ては、	2縁牲)、人 取引	を有す 通りの される	「る中)多い 5土地	1小事 い駅前 他の規	業者 商店 関に	のほ 活街で よっ
	検証	[格の調整 [及び鑑定 [の決定の	内の類似が十分で	の店舗等 以取引事 でないた び指定基	例から めやや	求めら 低位に	っれて :試算	おり、	実証的	り価格 る ・判断っ	として [,] する。	信頼性 よって	:が高 ・、 b	されるこ らい。 一 と準価格	とが多 方、収 を重視	い地 益価 し、「	域であ 格は土 収益価	oる。. 土地価 「格を	比準価 格に比 関連付	5格に ごべれ けけ、	t、同- 1域の1 さら1	一需 賃料 に居	給圏 小水準 引辺標
(8)	抽 冲	① □代表標	厚準地	標準均	地 ②	時 点		標準	_	地域要		別的		対象基準 の規準値	地	標	往	路	0.0		街		+1. (
公示価	規準とした	標準地番号	尼	崎 5-	7	修正		補正		因の比 較		因の ・較		ク死辛 II (円/I	ทำ โ	プタス 標準化補正	交 跨	₹通 環境	0.0	安	交: 環:	_	0. (-16. (
公示価格を	した	л — III +b		,		100.0	7	100							.,	罡	画	地	0.0		行i		0. (
	,	公示価格	130, 000	円/m		102. 0 100	_ [100	[-	100 84. 8		00 4. 0]		538,	000		行 その	ີ)他	0.0		その	他	0. (
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3]標準	化④坩	地域要	⑤個	別的		付象基準		標		路	0.0	地	街	路	+2. (
指定基準地	から	J.	己崎(県) 5-	4	修正		補正		因の比		因の		の比準値	. [勺心	交	通	0.0	安	交	_	+5. (
基準	の 検								4	蛟	E	.較		(円/	n) =	補正	坛 画	環境 画地	0.0		環 ⁵ 行i		-10. (-4. (
地	討	前年指定基	基準地の [.] 155,000	価格 - 円/m	. -	105. 5	_]	100	_,	92. 5		4. 0] 00		540,	000			政	0.0		その	他	0.0
(10	\	①-1対象基準継続		討	·	100			[-1	般的要	因]	海外情		章の経済 は上昇傾					0.0 の、阪		一の駅	割辺	 』商業
(10 対	/ 年ら	前年標準価			000円/	⁄ m [‡]		③ 価	亦														
象基準地	年標準価格等からの検討	①-2基準地 点) である ¹ □代表標準	場合の検	点(代表 討 標準均		も等と	司一均	也 格 形成	動[地址	或要因]] !			発完了 してい		前に	も増し	て土	地需要	をが増	加し、	てお	39、
の前	等 か	標準地番号 公示価格				- 円/r	- ทั	要因の	[個5	別的要	因]	個別的	要因	に変動	はない	0							

鑑定評価書(令和6年地価調査) 令和 6年 7月 9日 提出 別記様式第6 尼崎(県) 5-2 宅地-1 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/m^{*} 基本的事項 620,000 円/㎡ 「令和6年1月] (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 路 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 正常価格 令和 6年 6月 19日 (5) 価格の種類 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 尼崎市潮江1丁目814番外 ②地積 3.975 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 基準 「潮江1-2-6」 (\mathbf{m}^{1}) 商業 地 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑦供給 ⑧主要な交通施設との (80, 500) 防火 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 地区計画等 北27m市道 店舗兼事務所 SRC10 高層店舗・事務所ビ 水道 IR尼崎 (100, 500)270m ルが建ち並ぶ商業地 2.5:1 域 下水 (2)①範囲 東 100 m, 西 100 m、南 40 m、北 ②標準的使用 高層店舗兼事務所地 $0 \, \mathbf{m}$ ③標準的画地の形状等 間口 100.0 m, 奥行 40.0 m, 規模 4,000 ㎡程度、 形状 長方形

地域	④地域的特性	特記	特にない	街	27m市道	交通	JR尼崎駅北西 270m	法令	商業(100,500) 防火 地区計画等
		事項		路		施設		規制	SEETH EN ()
			や事務所ビル等が建ち並ぶ駅 に加え人流や商況の回復も見ら		送地域であり、今後も 1価は当面上昇傾向で		のまま推移すると予測す すると予測する。	る。投資	音需要やマンション用
1		1				1	2		

ない (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 (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/m^{*} 原価法 積算価格 円/m^{*} 開発法による価格 円/m²

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JR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。 (6) 市場の特件

(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、想定的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) 規準とした	① ■代表標準地 □標準地標準地番号 尼崎 5-13 公示価格 780,000 円/㎡	修正 補	理準化 ④地域要 因の比較 100 [100]	⑤個別的 要因の 比較 [⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	準 化 環境 画地 行政	.0 .0 .0 .0 .0 .0	街路 交通 環境 行政 その他	0. 0 0. 0 0. 0 0. 0 0. 0
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 - 前年指定基準地の価格	修正補	選準化 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 領地 行政	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	円/㎡ ①-1対象基準地の検討	100 [] [一般的要因	100	の商業地の地価	は総	その他 じて上昇傾向が記	弘めら		の高

(3)

動

秋況

[地域要因]

価格形成要因

ਗ਼

+2.6%

780,000 円/㎡

+8.8% 半年間

(10) 継続 新規 対象基準地の前、年標準価格等か 前年標準価格 735,000 円/㎡ らの 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 5 - 13

公示価格

年間

②変動率

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。 [一般的要因]

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。

[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) 5 **-** 3 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	株式	会社后	已信経常	含相談所	ſ						
	J	尼崎(県)		5 - 3	兵	車県	兵庫	車第2タ	分科会	: 氏	名	不動	産鑑	定士	竹内	雅司	郎			-		
鑑5	它評価	額			l .		33	3, 500, 0	000 F	9 1	m³当	たりの	の価格	i						262	2, 000	円/m ^²
		的事項												-								
(1)	価格	寺点		令和 6年	三7月 1	1日	(4)鑑:	定評価	日		-	和 64	年 7月	5日	路		ュ 6年 西又は			20		円/㎡
(2)	実地記	調査日	ŕ	合和 6年	6月 19	日日	(5) 価	格の種類	類		正常	価格			緑山		単文は 率種を					倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価																
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																		
(1) 基		f在及び地番st 住居表示」等		尼崎市村 「杭瀬ス				番1外							②地積 (㎡)	[(1	28)	9法=	令上の規	見制等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周:		地の利	用の	⑥接面	可道路	の状況	9	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近	更な交 iの状		設と σ.		(その	近商 (80, 30(防火)他)))
		台形 1:2.5	店舗、 S 3	事務所兼	住宅		行等が	兼事務 建ち並		南28m	国道		7	水道 ガス 下水	阪神杭 250m	瀬					100, 30	0)
(2)	①範	通	東	50 m. E	西 2	20 m.	南	0 m	、北		30 m	2	票準的	使用	中低層	店舗え	兼事 務	所地				
近咪	3標	準的画地の肝	杉状等	間口	約	7. 0	m,	奥行	約	19.	. 0 r	n,	規模	l	130	m⁴₹	捏度、	形	状 長	方形		
近隣地域	④地	域的特性	特記	特にな	:11			往	j 2	8 m 国	道		交通	阪神 250m	杭瀬駅	化西力	Ī	法令	້ຳ	近商	f(100, 3 防火	300)
			事項					路	š				施設	1 1 1 1 1 1				規制	4			
	⑤ 地 将	2域要因の 7来予測	国道沿り 等が堅	いに中低 調なこと	層の店 から、	舗兼事 地価水	務所、	銀行等	算傾向	ち並ぶ で推移	商業する	地域でものと	· · 予測	面、現 する。	状を大	きく変	をえな	いもの	のと子	[*] 測す	る。投	資需要
(3) £	是有 效	使用の判定	中層店舗	舗兼事務	所地								(4)	対象基	準地の	ない	1					
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	<u> </u>			275, 00	00 F			個別的	要因							
C	の適用]	収益還	元法	収	益価格	<u> </u>			190, 00	00 F	∃∕m [*]										
			原価法		積	算価格	<u> </u>			/	F	∃∕m [*]										
			開発法		開	発法に	よる値	西格		/	F	∃∕m [*]										
	市場の		の事業いうえ、	給圏は尼 者や個人 、取引価	投資家額も地	等であ 積等に	こより根	尺に近い 美々で、	中心 中心	沿いの となる	路線 価格	商業地帯は見	地域で 出出せ	、事業 ない。	者や投	資家等	等の需	要が	堅調で	ぎある	。取引	が少な
Į	検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	目しつ・	場は成熟 つも需給 鑑定評価	動向や	取引佣	「格のオ	く進を井	€標に	価格決	定し	ている		たがっ	て、比達	進価格	4を標	進とし	し、収	7益価	は収益 格を比	性に着 較考量
(8) 公示価格	規権とした	① □代表標標準地番号		■標準± 上崎 5-)時 点 修 正		票準化 補正		地域要 因の比 較	要	別的 因の 較		け象基準)規準値 (円/ι	格 亿	標準化補正	交 環	通境	0.0	域要因	街路 交通 環境	-11.0 +27.0
を	<u>}</u>	公示価格	301, 000	円/m		101. 8 100	- -	100 .04. 0]	[]	100 113.0]		00]		261,	000			地 政 他	+4. 0 0. 0 0. 0		行政 その他	
(9) 指定基準地	からの命	① 指定基準	地番号 己崎(県	;) 5-		時 点修 正	-	票準化 補正	_	地域要 図の比 校	要	別的 因の 較		け象基準)比準値 (円/r	格 7	標準化補正	交 環	路通境	0. 0 0. 0 0. 0	域要因	街路 交通 環境	-3. 0 +16. 0
地	fi i		263, 000	円/m		103. 4 100	- -	100 100]	[]	100 103. 7]	1	00]		262,			行 その		0. 0 0. 0 0. 0		行政その他	0.0
(10) 対象基準地の前	年票隼画各等からの検討	①-1対象基準 前年標準価の ①-2基準地が点)であるが 代表標準地番号 公示価格	■新規格 が共通地 場合の検 単地	見 253, 2点(代表			-	③ 価格形成要因の変動状況	[地垣	战要因] 以要因] 则的要因		から需 駅に近	要は近い路	強い。線商業	良好ながれていた。	外の対	丘隣商	業地	への需	言要は	概ね堅	

②変動率 年間 +3.6% 半年間

%

鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 9日 提出

							5呵(乐)	5 — 4	七地「
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	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/m^{*}

1 基本的事項 380,000 円/㎡ 「令和 6年 1月] (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 路 路線価又は倍率 線価 倍 (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 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1)①所在及び地番並びに 尼崎市南武庫之荘1丁目145番 ②地積 ⑨法令上の規制等 238 「住居表示」等 「南武庫之荘1-13-25」 (m²) 近商 ③形状 ⑤周辺の土地の利用の ⑦供給 ④敷地の利用の現況 ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交诵施設との 地 (80, 300)状況 処理施 接近の状況 準防 設状況 (その他) (90, 300)北13m市道 中層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ駅前の 水道ガス 店舗兼共同住宅 阪急武庫之荘 1:1 5 RC580m 商業地域 下水 ①範囲 東 10 m、西 80 m、南 20 m、北 $0 \, \mathbf{m}$ 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 12.0 m. 奥行 20.0 m, 規模 240 **㎡程度**. 形状 ほぼ長方形 地 特にない 13m市道 近商(90,300) 阪急武庫之荘駅南 街 交通 4地域的特性 特記 法令 埘 準防 80m 事項 路 施設 規制 中層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前の商業地域にあって、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。 ⑤地域要因の 将来予測 (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 (5) 鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 494,000 円/㎡ の適用 収益還元法 収益価格 371,000 円/m^² 原価法 看复価格 円/m² 開発法 開発法による価格 円/mឺ 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。 (6) 市場の特性 中層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前の商業地域にあって、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 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 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 ⑥対象基準地 の規準価格 ① 代表標準地 標準地 2 時点 3標準化 ④地域要 ⑤個別的 標準 待路 0.0抽 街路 0.0は 規準とした 価格 (7) 域 標準地番号 修正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 補正 力訳 0.0 化補 尼崎 5-2 (円/m²) 環境 環境 較 比較 0.0 0.0 因 īF 画地 0.0 行政 0.0 「 102. 1 **1** 100 100 100 **公示価格** その他 行政 0.00.0480,000⊞/m² 100 100] 100 470, 000 100 Γ その他 0.0(9)⑥対象基準地 の比準価格 ②時 点 ① 指定基準地番号 3標準化 4)地域要 ⑤個別的 街路 標準化補 街路 指定基準地からの検討 域 修 正 補正 因の比 要因の 交通 交通 內訳 要因 較 比較 (円/m³) 環境 環境 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/mi 100 100 その他 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 尼崎市内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 継続 __新規 (10)3 対象基準地の前、年標準価格等か 前年標準価格 455,000 円/㎡ 価格形成要 変動状況 ŏ ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地 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 [地域要因] である場合の検討 少性やマンション需要から、地価は上昇傾向にある。 代表標準地 標準地 標準地番号 因 尼崎 5 - 2[個別的要因] 個別的要因に変動はない。 ത 470,000 円/㎡ 公示価格

+5.5% 半年間

+2.1%

②変動率

年間

公示価格

②変動率 年間

円/㎡

%

+2.5% 半年間

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) 5-5 字地-1

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

	評価					10	, 700,	000	円 1	m [*] 当	とりの	つ価格						205	5, 000	円/m [*]
		的事項		A	.	(4) AFF =	<i>-</i>	_		^		<u> </u>		(6)	ΓΛ <i>τ</i> - α	<i>F</i> • F	. 7	16	0.000	円/m [*]
(1)1	価格明	寺点 ————————————————————————————————————		令和 6年 7月	1 日 ((4) 鑑気	定評価	日		令.	村 6年	年 7月	5日		[令和 6 路線価又			10		倍
(2)	実地記	凋査日	令	和 6年 6月	24日 ((5) 価村	各の種	類		正常個	哲格			備	倍率	種別				
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	こしての鑑定	!評価				, i											
2		評価額の決定)要旨																
(1) 生		f在及び地番s 「住居表示」等		尼崎市武庫	川町3丁目	3番								②地積 (m²)	[52)	9法	令上の規	見制等
基準地	③形			の利用の現場	元 ⑤周辺	りの十:	地の利	I用の	⑥接面	i道路	の状:	П. (7	分供給		な交通	施設と	· თ		近商	
٠	<i>⊙</i> •		, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,		状況		J	.,				処	L 理施		の状況				(80, 300 準防))
									小羊。	1-17-			设状況					(その		,)
		1:3	店舗 W 2		食店等	学が建	店舗、 ち並ぶ		北東9r	n巾追		ナ	く道 ブス	阪神武 250m	庫川				(90, 300))
					業地域	戉						T	水							
(2)	1)範	i囲	東	10 m、西	30 m. i	南	20 m	າ、北	. 1	10 m	②棋	票準的	使用	低層の	店舗ない	· し店	舗兼住	宅地		
近隣	3標	準的画地の刑	杉状等	間口 約	4.0 r	n,	奥行	約	13.	.0 m		規模		52	㎡程度	Ę. J	形状 :	長方形		
近隣地域	④地	域的特性	特記	特にない			往	j (m市道	, -		交通	阪神 250m		沢南東方	洼	令	近南	爵(90, 3 準防	00)
			事項				路	<u>\$</u>				施設				規	制			
	(5)th	 !域要因の	低層の月	 -売店舗、飲	食店等が	建ち並	が商達	計量	であり	抽抽	北要因	北大	きか恋	動けた	く現状を	·維持·	ナ ス も	のと子	5測する	駅に
		来予測		也条件が良好									ニー・	おりなっよ	1	- 小圧17	7 2 0	, v) C 1	1817 .97	· 10/(1C
(3) 最	人有效	使用の判定	3 階建程	星度の店舗兼	住宅地									準地の	ない					
	能定評)適用	価の手法	取引事件	列比較法	比準価格				211, 00	00 円	∕ mื	1	固別的	要因						
0.	ノ心ハ	1	収益還え	元法	収益価格				145, 00	00 円	∕m [*]									
			原価法		積算価格						∕ m [*]	-								
(G) =	- til 0	\#±##	開発法	/図は口ばさ	開発法に			5 소로 개	- 11h let 5		∕m [*]		uh = o	/四 1 声:	₩→ \$\r	- 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1	の事業	·>+ 1 .2	د شر <i>ک</i> د د	la 7
(0) 1]	1590))特性	類似地均	合圏は尼崎市 成内の需給動 ぶ良好なこと	」向は、旧	来の近	[隣商]	業地域	えであり	、商图	圏は小	、規模゛	で顧客	は主に:	地元住民	きが中,	心であ	るが、	駅に近	く交通
			出し難り		. W-10. (II)	<i>y</i> 1±10	-43	Æ v.	一曲女が	中心ペン・	JAUG) ₀ 1.,	С. ІШДЕ	.山 (マノー	四月四月	e / m3	安省《》	が対土で)18K~ (4	.7000元
•	検証	i格の調整 [及び鑑定	るとは言	成及び周辺の 言い難く、収	【益価格は】	比準価	「格と」	北べて	低位に	求めら	られ、	その料	情度も	劣る。.	比準価格	引は同-	一需給	:圏内て	『実際に	.売買さ
評	平価額 L由	[の決定の	れた不動 価格を比	加産の取引価 比較考量し、	i格を基礎 標準地及	とし、 び指定	市場性	生が反 也との	〔映され 〕検討も	た実記 踏まえ	正性 <i>の</i> とて、	高い(鑑定)	価格と 評価額	判断すを上記	る。 した の通り決	ニがっ` ト定しア	て、比 た。	:準価格	各を標準	に収益
(8)	9 <i>1</i> ==	① □代表標	準地	標準地	②時 点		標準化	_	地域要	⑤個5		6対	象基準	地 (7	標	街路		0 地	街路	
公示価格を	植格	標準地番号	尼山	崎 5-1	修 正	補	甫正		因の比 較	要比如	因の 談		規準価 (円/n	시	標準化補	交通 環境	0. 0.	 	交通 環境	
格した	_	Λ = / π+ / ₂			F 101 0	1	100			_			(13)	,	罡	画地	+3.		行政	+12.0
. / ج	_	公示価格 2	265, 000	円/m ^²	101.8		100 03. 0] [100 127. 9]		00]		205,	000	7	行政 つん	0. 0.		その他	0.0
(9)		① 指定基準	地番号		②時 点	3棋	票準化	4 H	也域要	⑤個5	別的		象基準	地		街路		0 地	街路	+2.0
指定基準地)\	- Fi	己崎(県)) 5-4	修 正	袝	甫正		図の比		因の		比準価	囚	標準化補正	交通	0.	安	交通	
基度) 食							卑	交	比			(円/r	nī) ilv	補正	環境 画地	0. 0.		環境 行政	+113. 0
地言	†	前年指定基		画格 円/㎡	105. 5		100	1 F	100 234.6]		00]		205,	000		行政	0.	0	その他	
		①-1対象基準			100	L	100 _		234.0 」 设的要 医			i内の .			そ が小さく	一の他	0. 面向で		ていろ	市内
(10)		継続	新規				3		~=3~=						既ね堅調			11110	, (, ,	0 1131 3
対象標	ト らの	前年標準価準値である。		200,000 占 (代表標達		1—抽	価 変格 動	: 1	或要因]	[6	コ本の	いた『迷さ	方娄州	械であ	り、地域	東田)	ァナキ	か亦動	h <i>ist t</i> ain	. 海圏
対象基準地の前	検討	<u>点</u>) である [±]	易合の検	討	, -0 0 C P	ن	価格形成要因6	1	~ × Ľ1]						こ立地す					· 미면
地 料 の 1	XI E	代表標準標準地番号	≞地	標準地	_		要因	[/ m -	W 44 ==	17 ~	0047		- de a	. 1 . 2						
前 カ	1)	次一·乙亩·5	各		⊞∕m [®]	:	の	L1固为	削的要因	11 作	当別的	J要因	こ変動	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 足崎(県) 5 - 6 **字地-1**

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	Ž		

鑑定評価額 429,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 628,000 円/㎡ 基本的事項 円/mឺ 450,000 「令和 6年 1月] (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 路 路線価又は倍率 路線価 倍 (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 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 尼崎市長洲本通1丁目35番1 ②地積 683 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 「長洲本通1-4-2| (\mathbf{m}^{1}) 近商 ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 地 (80, 400) 防火 状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 北16.8m市道、東側道 (100, 400)中高層の事務所ビル 水道ガス JR尼崎 共同住宅・店舗 90m 等が建ち並ぶ商業地域 1:1.5 RC11 下水 ①範囲 東 65 m、西 25 m、南 30 m、北 ②標準的使用 店舗事務所付共同住宅地 5 m 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 地 特にない 16.8m市道 近商(100,400) JR尼崎駅南 街 法令 4地域的特性 特記 交通 防火 90m 施設 事項 規制 路 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。 ⑤地域要因の 将来予測 +5.0 (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 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 円/m² の適用 収益還元法 収益価格 471.000 ⊞/m² 積算価格 原価法 ⊞/m² 開発法 開発法による価格 円/mi 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。 (6)市場の特性 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基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。 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ① 代表標準地 標準地 ② 時点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 0.0 待路 街路 0.0 地 公規価 機格 価格 域 の規準価格 標準地番号 要因の 交诵 修正 補正 因の比 内訳 交通 0.0 -5.0**下化補** 4示価格を 較 環境 0.0 環境 尼崎 5 - 4H較 (円/m²) 因 -15.0した īΕ 画地 0.0 行政 +8.0 100 100 公示価格 [102.7] 105.0] 行政 0.0 その他 0.0 625,000 505,000 円/㎡ [87.2] 100 100 1 100 その他 0.0(9) 3標準化 ⑥対象基準地 ① 指定基準地番号 2時 点 ④地域要 ⑤個別的 街路 0.0 街路 +2.0 指定な の比準価格 域 修正 補正 因の比 要因の 芮 交通 0.0 交通 -6.0 빉 6 要因 尼崎(県) 5 - 2 (| / m²) 市六 比較 環境 0.0 環境 +34.0 画地 0.0 行政 +4.0 行政 その他 0.0 0.0

基の進格				#X	11年X	(口/ 111)	ш/ С	雅正
基 仮 準 検 地 討	前年指定基準地の価格 735,000 円/㎡	[108.8]	100	100 [133.6]	105.0	628, 000		ш
(10)	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		3	[一般的要因] 景気は 立地条 ている。	緩やかに回復し 件に優る地域を	中心	業収いに市
対象基準地の: 年標準価格等 らの検討	前年標準価格 580,000 F ①-2基準地が共通地点(代表標準点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地	円/㎡ ≛地等と同一♯	也 価格形成要因 変動状況	[地域要因]	地域要	因に特段変動は 商業地域のため	見ら 商業	れず地と
の 等 前 か	標準地番号 公示価格	- 円∕㎡	対の	[個別的要因] 個別的	要因に変動はな	い。	

%

②変動率

年間

+8.3 **%**

半年間

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。

その他

0.0

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 +3.4% 半年間

%

鑑定評価書(令和6年地価調査)

令和 6年 7月 9日 提出

73.1 HC	111120	M 1 0		>ш /			\ I.	, 1H		' '	יו ט	щ µ/¬	<u>,</u> /			F	已崎(J	県)	5 —	7	宅地-1
		基準地番	·号	提	出先	所	属分科	会名	業者	首名	岡田	不動產	産鑑定								
	J	己崎(県)	5 - 7	兵	庫県	兵區	軍第2分	科会	氏	名	不動	産鑑	定士	岡田	文						
鑑定	評価	額				24	1, 100, 0	00 円	1	m³当	たりの	の価格	Š						370	,000	円/mឺ
1	基本的	的事項																			
(1)	価格的	寺点	令和	6年 7月	1日	(4)鑑	定評価日	3		令	和 64	年 7月	1 5日	(6)路		6年			290	0,000	円/mឺ
(2)	実地記	周査日	令和 6	年 6月 1	.5日	(5) 価:	格の種类	Į	ī	正常信	西格			路線		五ほり					倍
(2)	₩⇒≡	エ圧の冬件	更地として	の従立ぎ	Ti /3E										1音	率種別	ij				
		平価の条件	の理由の要旨	の強化品	Г 1Ш																
(1)	_	在及び地番		 市立花町	1 丁月	95番	5							②地積	Ė	6	35	(9法4	<u>ት</u> ⊦ ው∶	規制等
		住居表示」等		古町1-										(m²)	(,	, ,)	·		,50.11.1
基準地	3形	状	④敷地の利用	の現況		辺の土	地の利息	用の	⑥接面	道路	の状況	兄(⑦供給	⑧主要	な交	通施記	设との			近商 (80, 40	
					状況								処理施	接近	の状	況			,	準防	
									T . +	. \24.		i	設状況						(その		٥)
		1:2.5	店舗兼住宅 B2				街に小り	クビ	西8m市	追			水道 ガス	J R立 170m	花				((90, 40	0)
					前商		,					-	下水								
(2)	①範	· I	東 15 m		15 m.	南	20 m	41	9	0 m	②#	亜進 仏	り使用	低層店	141						
		:四 準的画地の 			5. 0		奥行			0 m	1 -	規模	TIK/III		m [*] 程	皇度	形状	· lŦ	ぼ長	方形	
近隣地域	_	!域的特性		ない。	- · ·		街	8 1	n市道			交通	ΙR	立花駅		-/~\	法令	, ,,,		新(90, 4	100)
域	4,16	5-9K H 3 1寸 I 工										又皿	170m							準防	
			事項				路					施設					規制				
	⑤地 将	域要因の 来予測	アーケード街 地価は上昇傾	小売店舗 向で推利	iが連た 多するも	んする	る駅前商 予測する	店街で	であり、	立才	 古市場	やコ	ープ立	花の建	 幸えに	よる	周辺環	境の	変化	も期待	fされ、
(3)	是有効	使用の判定	低層店舗地										対象基	-	ない)					
(5) 銷	監定評	価の手法	取引事例比輔	法	上準価格	Š		3	380, 00	0 F.	l∕m [*]		個別的	要因							
0	り適用		収益還元法	43	又益価格	Š		3	311, 00	0 F.	l∕m³										
			原価法	利	責算価格	Š			/	円.	l∕m [*]										
			開発法	厚	見発法に	よる値	西格		/	F.	l∕m [*]										
(6) ਜ	市場の	特性	同一需給圏は の店舗を営む えられる。 も共存して一	個人や活 隣居住者	と人の地 子や通勤	1元事第 対者の日	≹者を中 ∃用買回	『心に、]り品等	これり 幹が中川	らの 心の雨	事業者 寄店往	旨に賃 すであ	貸する るが、	ことを 背後に5	目的と 充実し	:する 、た商	収益用 圏を有	不動し、	飲食 対産の 周辺	、サー 投資家 の商業	-ビス等 ミ等も考 き施設と
E	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	店舗等の賃貸 心に意思決定 いる。よって のとおり決定	するまで 、比準値	ごには至	ってレ	いない。	一方、	比準個	価格に	は同一	−需給	圏内か	ら信頼性	生のあ	っる取	引事例	を収	集し	て求め	られて
(8)		① □代表標	厚準地 ■標	隼地 (2 時 点	3	標準化	④地	域要	⑤個:	別的	⑥ 対	対象基準	地	標	街	路	0.0	地	街路	\$ +4.0
公元	見価	標準地番号			修 正	1	補正		の比		因の	O.	D規準値	囚	標準化補	交		0.0	域要因	交通	_
価 d 格し	_		尼崎	5 - 5				較	1	比	蚥		(円/r	n) in	補正	環 画		0.0	占	環境 行政	
を †	Ė			_	101.8	_ _	100		00		00]		372,	000		行		0.0		その化	
(9)			260,000 円/		100	_	100]	[7:	_		00					その		0.0			
(9) 指 <i>t</i>	۱ر	① 指定基準	地番号		2)時 点 修 正		票準化 補正	4 地	域要 の比	⑤個:	別的 因の		寸象基準 D比準個		標準	街 交	路 ^涵	0.0	地域	街路 交通	
定基	ò	F	尼崎(県) 5	- 4	19 IL	,	т.	較	J) IL	比			(円/r		標準化補	環		0.0	域要因	環境	
指定基準地	美	前在长宁 1	基準地の価格	-	105 5	1	100	1	00	Γ 1/	20 1				正		地	0.0		行政	
			8年地の価値 155,000 円/	_	105. 5	- -	100		29.5]		00]		371,	000		行 その		0.0		その化	b 0.0
		①-1対象基準	集地の検討					[一般	的要因] =	主要駅	7周辺	を中心	に立地	条件の	良い	商業地	では	L 供給	が限定	色のであ
(10)		■継続	∬新規		, 2		3				る一方 周。	7、事	業用地	や収益を	不動産	ミ への	需要が	継続	ŧ١,	地価重	前向は堅
対象基準地の前	手票 権団	点) である	・・・ が共通地点(何 場合の検討			司一地	価格 形成 況	[地域	要因]				・コープ -傾向に		書替え	こによ	る周辺	環境	ぎの変	化も其	得され、
地の前が	手が	一代表標準標準地番号 公示価格		≛地	- 円/r	- n [†]	要因	[個別日	的要因] (1	固別的	力要因	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 別記様式第6 尼崎(県) 5-8 宅地-1 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) 丘庫県 老一 5 - 8兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 山本 鑑定評価額 67, 200, 000 円 1 ㎡当たりの価格 272,000 円/m^² 基本的事項 215,000 円/㎡ 「令和 6年 1月] (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 路 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 正常価格 令和 6年 6月 18日 (5) 価格の種類 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 尼崎市塚口町4丁目21番2 (2) 地積 247 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 基準 (\mathbf{m}^2) 準住居 ⑤周辺の土地の利用の 状況 地 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑥接面道路の状況 ⑦供給 ⑧主要な交通施設との (60, 200)処理施 接近の状況 防火 設状況 (その他) 東18m県道 (70, 200)低層の店舗、事務所 水道 阪急塚口 店舗兼住宅 が多い路線商業地域 $\stackrel{\frown}{S}$ 2 1:1 780m 下水 (2) 1)範囲 東 40 m、西 20 m、南 140 m、北 ②標準的使用 中低層の店舗・事務所兼共同住宅地 $30 \, \mathrm{m}$ ③標準的画地の形状等 間口 約 16.0 m, 奥行 15.0 m, 規模 240 ㎡程度、 形状 長方形 **隣地域** 18m県道 特にない 準住居(70,200) 阪急塚口駅北西 4)地域的特性 特記 街 交通 法令 防火 780m 事項 路 施設 規制 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。 ⑤地域要因の 将来予測 ない (4) 対象基準地の (3) 最有効使用の判定 中低層の店舗・事務所兼共同住宅地 個別的要因 (5)鑑定評価の手法 の適用 取引事例比較法 比進価格 281,000 田/㎡ 収益還元法 収益価格 212,000 円/㎡ 原価法 積算価格 円/m^{*} 開発法 開発法による価格 円/m³ 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。 (6) 市場の特性 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 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 評価額の決定の

埋田	評価額を上記のとお	うり決定した	0								
(8)	① □代表標準地 ■標準地	②時 点	③標準化	④地域要	⑤個別的	⑥対象基準地 の規準価格	7	標 街路	0.0 対 0.0 対 0.0 見	地 街路	0.0
公規価示準格	標準地番号	修 正	補正	因の比	要因の	の規準価格	⑦内訳	平 交通	0.0 불	· 交通	+1.0
規準とした 価格	尼崎 5-5			較	比較	(円/m²)	訳	標 街路 交 境 環境	0.0		-9.0
格したた							Ī	正 画地	0.0	行政	+6.0
2 12	公示価格	[101.8]	100	100	[100]	272, 000		行政	0.0	その他	0.0
	260,000 円/m ²	100	[100]	[97.4]	100	272,000		その他	0.0		
(9)	① 指定基準地番号	②時 点	③標準化	④地域要	⑤個別的	⑥対象基準地	<u></u>	標 街路	t	地 街路	
指か		修 正	補正	因の比	要因の	の比準価格	⑦内訳	準 交通	其	地 街路 域 交通 要 環境	
指定基準地からの検討	_			較	比較	(円/m²)	訳	標 準 化 環境	3	安 因 環境	
準 検								正画地		行政	
地討	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			行政		その他	
	円/㎡	100	[]	[]	100			その他			
	①-1対象基準地の検討			一般的要因]] 尼崎市	の人口は概ね横	ばい	。コロナ禍は収	又東に向	向かい、雇用	月・消

(3)

価格形成

後要因の

%

円/m²

半年間

秋況

変 動 [地域要因]

(10)継続 ___新規 対象基準地の前、年標準価格等か らの 前年標準価格 263,000 円/㎡ ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標進地 標準地番号

+3.4%

公示価格

年間

②変動率

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。

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。

[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

+2.3 **%**

半年間

%

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(里) 5 - 9 **字地-1**

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	斤		
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		

鑑定評価額 900,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 305,000 円/㎡ 基本的事項 円/mឺ 230,000 「令和 6年 1月] (1) 価格時点 **会和 6年 7月 1日** (4)鑑定評価日 令和 6年 7月 5日 路線価 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 令和 6年 6月 18日 (5)価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) ①所在及び地番並びに 尼崎市東難波町2丁目160番外 ②地積 ⑨法令上の規制等 2,950 「東難波町2-14-7」 (m²) 2 中車 ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 地 (60, 200)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) (80, 200) 東20.5m県道、南側道 幹線道路沿いに店舗 を中心に、一般住宅 水道ガス 店舗 阪神尼崎 を中心に、一般住宅等も見られる路線商 1:2 S 2 1.4km 下水 (1)範囲 東 0 m、西 75 m、南 55 m、北 ②標準的使用 低層店舗地 $25 \, \mathrm{m}$ ③標準的画地の形状等 間口 約 39.0 m. 奥行 糸 72.0 m, 規模 2,950 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形 地 特にない 20.5 m県道 2中専(80,200) 阪神尼崎駅北西 街 法令 ④ 地域的特性 特記 **交通** 準防 1.4km 事項 施設 規制 路 当該地域は幹線道路沿いに店舗等が建ち並ぶ路線商業地域であり、今後とも現状を維持するものと予測する。近年開設した 県立病院至近の立地にあることもあり需要は堅調で、地価は上昇傾向を示すものと予測する。 ⑤地域要因の 将来予測 角地 +3. 0 (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 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 318,000 円/m² の適用 収益価格 219,000 収益還元法 ⊞/m² 原価法 看質価格 ⊞/m² 開発法 開発法による価格 円/m^{*} 同一需給圏は概ね尼崎市及び隣接市内の路線商業地域。需要者の中心は全国展開をする飲食店舗及び小売店舗、阪神間の不動産業者、投資法人等である。大型店舗用地への需要は比較的堅調で、希少性もあるため地価は強含み傾向が継続している。 大規模商業地の取引件数は少なく、取引される価格帯も規模、取引事情等によりまちまちであり、需要の中心となる価格帯 (6) 市場の特性 は見いだせない状況である。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 賃貸用店舗等の収益物件も混在しているが、商圏等より土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格はや や低位に試算された。需要者は代替競争関係にある事業用地の取引価格等を念頭に購入の意思決定を行うことから、実証的 な比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、標準地及び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 評価額の決定の ① 代表標準地 標準地 ② 時点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 待路 待路 +1 0 0.0地 ⑦内訳 域 が 規 準 と ・ の規準価格 標準地番号 要因の 交诵 交诵 修正 補正 因の比 0.0 -2.0 下化補 示価格を 較 環境 0.0 環境 -5.0 尼崎 5 - 8比較 (円/m³) 因 した īΕ 画地 +4.0 行政 +6.0 100 100 公示価格 [101.9] 103.0] 行政 0.0 その他 0.0 305,000 円/mឺ [104.0] [99.7] 301,000 100 100 その他 0.0 (9)3標準化 ⑥対象基準地 ① 指定基準地番号 2時 点 ④地域要 ⑤個別的 街路 0.0 街路 -1.0指定基準地 の比準価格 域 修正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 +6.0 內 化補 要因 尼崎(県) 5 - 8 訳 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 -12.0正 画地 0.0 行政 0.0 前年指定基準地の価格 [103.4] 100 100 103.0] 行政 その他 0.0 0.0 303,000 263,000 円/m² 100 100 [92.3] 100 その他 0.0 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。 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 継続 ___新規 (10)3 ; 対象基準地の前 年標準価格等か 前年標準価格 298,000 円/㎡ らの 価 多動状況 ①-2基準地が共通地点 点)である場合の検討 格形 県立病院至近の立地にあり、大型店舗用地への需要ははで希少性もあることから、地価は底堅く推移している。 (代表標準地等と同一地 大型店舗用地への需要は比較的堅調 [地域要因] 成要因 代表標準地 標準地 標準地番号 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 ത ⊞/m^² 公示価格

鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

令和 b年 12 v = 尼崎(県) 5 — 10 **宅地-1** 令和 6年 7月 9日 提出

		基準地番	:号		提出	出先	Ī	所属分科:	会名	業者	省	松本	工務	店 不重	加産鑑定	定士事?	務所					
	J	尼崎(県)	Ę	5-10	兵庫	車県	Ì	兵庫2分和	科会	氏	名	不動	産鑑	定士	松本	年弘						
	它評価						18	80, 000, 00	00 F	9 1	m³当	たりの	つ価や	各					2	224, 000	円	∕ m [†]
1	基本	的事項													(0)					.==		, 2
(1)	価格	時点 —————	ŕ	今和 6年	- 7月 1	B	(4) 銀	造定評価日	3		令	和 6年	E 7月	1日	路 .	[令和 路線価 .				175, 000	倍	
(2)	実地記	調査日	令	和 6年	6月 15	日	(5) 個	5格の種類	頁]	正常信	西格			線		×15 ×種別				ID	
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	としての	鑑定評	価													1			
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																		
(1) 基準地	0	f在及び地番 「住居表示」			西昆陽: 湯1-:			_							②地積 (㎡)	責	80	03	9:	法令上の	規制	刮等
华地	③形	状	④敷地	の利用の	の現況	⑤周 状況		土地の利	用の	⑥接面	i道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況		要な交通 近の状況		没との	(2	準住 (60, 20 準防	(0)	
		3:1	店舗 W 1				道沿	舗が建ちいの路線		西30m	国道				阪急武 2.8km	庫之荘	ŧ			(70, 20	00)	
(2)	①範	題	東	40 m、i	西 8	80 m.	南	110 m	、北	6	0 m	2標	標準的	的使用 🥻	沿道施	設用地	1					
近隣地域	3標	準的画地の	形状等	間口		50.0	m,	奥行			0 n	١,	規模		800	m²程.	度、	形状	: 長方			
地 域	④地	!域的特性	特記	特にな	£ ()			街	3	0 m国	道		交通	阪急i 2.8km		在駅北	西	法令	準	住居(70 準防		0)
			事項	 				路	! ! ! ! !				施設	1				規制				
		!域要因の 来予測	低層の原存する方	店舗が発 とめ繁華	となる 性は良	路線 と好で、	商業均 地位	也域で、4 面は上昇値	今後す	も現状の	の商珍	環境を っのと	維持 予測	するもの	のと予	測する	。車	両交通	量の	多い国道	沿U	いに
(3) }	最有效	か 使用の判定	沿道施詞	没用地										対象基準	. –	ない	ı					
	鑑定評 の適用	呼価の手法	取引事	例比較為	去 比	準価格	<u>\$</u>			233, 00	0 F]/mੈ		個別的	要因							
	ノ心不	,	収益還:	元法	収	益価格	\$			165, 00	0 F]/m²										
			原価法			算価格				/]/m²	-									
(0) -	- 10 a	44.11	開発法			発法に			L > 1	/] / m²	/u= -+-	NII 141, 1-15	A 1-b)	1 1:	-		A 14	W. A. 1. 1.	A AUC.	info
(b) r	市場の)特性	全国に対概ね良好	チェーン 牙で、事	展開す	る法/	人が「要は」	巻地域を呼 中心である 比較的多く る価格帯で	るが、 く、‡	地元の 也価は」	り法 <i>丿</i> 上昇値	も認質向が	めら認め	れる。? られる。	交通量 事業	の多い	国道	沿いに	存す	るため繁	華	生は
ī	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	収益価格のも現象	各は想定 実の市場	≦的要素 景におけ	を含み る複数	み、趾 数の耳	収益物係 路線店舗が 対引事例が 単地及び打	は容利 からぇ	漬消化醤 求められ	をが低 したよ	stいた L準価	め収格が	益価格により規範	は低位 範性が	に求め 高いと	られ 認め	る傾向]があっため	る。収益 、比準個	価 i格	各よ を重
(8) 公示価格を	現価 集格	① □代表標標準地番号	準地 尼I	標準 : 崎 5−)時 点 修 正	_	標準化 補正	[E	地域要 因の比 竣		別的 因の 較	⑥文 <i>0</i>	対象基準 D規準価 (円/m	格内	一花	街交環	通 境	0.0 0.0 0.0 0.0	或 交 要 環 ¹	通 竟	-2. 0 +3. 0 0. 0
	t-:	公示価格 2	40,000	円/n	.	100	_ [100]		100 07. 0]		00]		224, 0	000		画: 行: その:	政	0. 0 0. 0 0. 0	行i そのf		+6. 0 0. 0
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号 ² 崎(県)) 5-)時 点 修 正	_)標準化 補正	_	の比	⑤個 要 比	因の		対象基準 D比準価 (円/m	格内	- 化 補	街 交 環	通 境	0.0 0.0 g 0.0	交 交 環 環	通 竟	-2. 0 +10. 0 +13. 0
準 相	英 討	前年指定基	基準地の 63,000			103. 4 100	_] [100	_	100 21.8]		00]		223, 0	000	正	画: 行: その [:]	政	0. 0 0. 0 0. 0	行i そのf		0.0
(10) 対象基準地の前	年票隼両各等	①-1対象基 ● 継続 前年標準価 10-2基であり 地点)で表標準 供表番号 公示価格	■新規格 格が共通地る場合の 基地 ■	217, !点(代	也	地等と - 円/r	-	③ 価格形成要因の 変動状況	[地域	设的要压 就要因] 则的要因	1	や収益 低層の、車	性の店舗両交	高い地	域を 中 並ぶ 多く 繁	心に上 道17 華性は	:昇率 ' 1 号	が拡力	てして)路線	おり、繁いる。		

公示価格

②変動率 年間 +2.2% 半年間

円/㎡

令和 6年 7月 9日 提出

							儿呵	「帰」	5 – 11	七地一
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	上事務所				
尼崎(県)	5 - 11	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士	澤田良一				

	J	尼崎(県)		5 - 11	兵师	車県	兵庫	第2分	科会	氏名	不真	動産銀	監定士	澤	田良	:-				
鑑足	定評価	額					71,	600, 0	00 円	1 m	当たり	の価	格					4	165,000	円/mឺ
1	基本	的事項								· I					1					
(1)	価格田	寺点		令和 6年	7月 1	日 (4) 鑑定	評価日	3		令和 (6年 7	月 5日	(6) 路 線	[² 路	令和 6年 線価又は			360, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	調査日	ŕ	分和 6年	6月 18	3日 (5) 価格	の種類	I	正	常価格			価		倍率種別				10
(3)	鑑定記	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価														
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨										,						
(1) 基		f在及び地番st 「住居表示」等		尼崎市神	申田中证	通3丁 目	3 1 番	£2							也積 n ⁱ)	(54	9)	去令上の	現制等
基準地	③形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺 状況	2の土地	也の利	用の ⑥	接面道	路の状	況	⑦供約 処理が 設状が	Ē ‡		な交通施 の状況	設との		商業 (80, 600 準防	0)
		1:4	店舗 S 2				言舗、貸 う並ぶで		寸	ĵ5.5m†	 道		水道 ガス 下水	阪神 350r	ョ尼崎 n	ŕ		(*	この他) (90, 330))
(2)	①範	通	東	65 m、₫	5 :	10 m、Ī	有	35 m	、北	25	n 2	標準) 的使用	低層	店舗	地				
近隣	3標	薬的画地の 那	杉状等	間口:	約	6.0 r	n,	奥行	約	25. 0	m,	規模	ŧ		150	m²程度、	形划	け ほぼ	長方形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	14			街	5.	5 m市	道	交道		申尼崎	駅北	西	法令	R	新業 (90, 3 準防	30)
-34			事項					路				施言		'm			規制		40	
		2域要因の 子来予測	当該地域	域は小売 単性も高	店舗、 いため	飲食店舗 需要は	浦等を 堅調で	中心と 、地価	するア	ーケー 傾向で	ド街で、	、今行 てい [、]	をとも5 くもの。	見状を	維持する	するもの。	と予測	する。	最寄り駅	から近
(3) l	最有效	使用の判定	低層店舗	浦地								(4)対象	基準地	の	ない				
(5) 🛊	鑑定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格			48	34, 000	円/n	า้	個別的	勺要因						
(の適用		収益還	 元法	収	益価格			33	9,000	円/n	า้								
			原価法		積	算価格				/	円/n	า้								
			開発法		開	発法に	よる価	格			円/n	ำ								
(6) ī	市場の)特性	ード街	であり、	駅に近	く顧客の	の通行	量が多	い繁華	性が高	ハ地域`	での氰	需要は	堅調で	ある	。立地条	件に優	₹る商業	市随一の 地の取引 ない状況	件数は
1	検証	「格の調整 E及び鑑定 [の決定の	以上の1現実の1	賃貸需要	が極め を指標	て弱い、 として	こと等 意思決	を反映 定を行	≀した想 「う傾向	定建物 が強い	こよる! ため、!	权益(比準(西格はタ	やや低	位に	試算され	た。想	定され	があるため る市場参 、 標準地	が加者は
(8)	+B /==	① 【代表標	準地	標準地	也 ②	時 点		準化	4)地域		個別的		対象基の担策		7	標 街	路	0.0 地	也 街路	
公示	規準とした	標準地番号	E	崎 5-	4	修正	補	i正	 因 <i>0</i>		要因の 比較		の規準 (円/		⑦ 内 訳	16	通境	0.0 9.0 U	交通 環境	
性格	ے ا		<i>/</i> E	<u>М</u> ы 9 —	4				料X		1L#X		(П/	111)	ш	T	·児 i地	0.0	现场 行政	
を	た	公示価格 5	505, 000	円/mi	. -	102. 7	_	00]	[112		100]	461	, 000		行 その	政 他	0. 0 0. 0	その他	0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3標	準化	④地域	要 ⑤	個別的		対象基		7	標 街	路	0.0 地		+10.0
恒定	から	Ti .	己崎(県) 5- :	2	修正	補	i正	因の		要因の		の比準		⑦ 内 訳	16	通	0.0 岁	交通	_
指定基準地	の 検								較		比較		(円/	m)	п/\	_	境 i地	0.0	環境 行政	
地;	討	前年指定基 7		価格 円/m ⁱ	- 1 -	108.8	T	00]	10 [172		100]	464	1, 000			政	0.0	その他	
		①-1対象基準			ı				[一般的	要因]	尼崎	市には	おいてに	は、人	日は暗	微減傾向	にあり	、個人	消費は緩が広がっ	やかに
(10) 対象基準地	年標準価格等からの検討	■継続 前年標準価標準価値 ①-2基準地が 点)であるは □代表標準	が共通地 場合の検	455,0			一地	形 状 成 況	[地域要	因]	アー	ケー		中でも	立地	条件に優			ため需要	
心の前が	等か	標準地番号				_ 円/㎡		要因の	[個別的	要因]	個別	的要因	因に変動	動はな	い。					

鑑定評価書(令和6年地価調査)

別記様式第6	鑑定評価	茜書(令和	6 年	地価調査)		尼崎	令和 (県)	6年 7月 5 - 12	9日 提出 宅地-1
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				

)	已崎(県)		5 - 12	兵	庫県	兵	車第2ヶ	分科会	氏	.名	小動] 産鑑簿	正士	金甲	烈					
鑑定	2評価	額					32	2,000,0	000 円	1	m³当	こりの	D価格						2	75, 000	円/mឺ
1	基本的	内事項																			
(1)	価格問	寺点		令和 6年	三 7月	1日	(4)鑑	定評価日	B		令	和 64	年 7月	1日	(6) 路 線		和 6年 西 又は		2	210, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地訓	間査日	f	和 6年	6月 2	0日	(5) 価	格の種類	類		正常個	晒格			備		李種兒				ін
(3)	鑑定計	 呼価の条件	更地。	としての	鑑定評	価												•			
		平価額の決定			<u> </u>	, pas															
(1)	①所	在及び地番s	並びに	尼崎市區					外						②地 (㎡)		1,	171	9 法	令上の	規制等
基準地	③形		-	の利用の				地の利	囲の	6接面	前消 路。	の状態	Я	7)供給			を通施証	ひとの	,	準住局	
تام	© ///>		المردن		-50,50	状況			,1300	@ 1 X III		, , , ,		理施		丘の牝		~_ ,,		(60, 20 防火	
													Ē	设状 況					(7	の他)	
		1:2	店舗 S 1			店舗宅等	を中心が混在	に共同 :する路	III.	南27mī	市道、	背面证	_ /J	k道 ガス	阪急武 1km	庫之	荘		居住誘導区 (80, 200		
						商業	地域	., .,	7,7,2					下水							
(2)	①範		東	60m, Ī	西 1	50 m.	南	60 m	、北	5	50 m	②棋	票準的	使用	中低層	店舗	兼共同	住宅地	Į.		
近隣	3標	準的画地の刑	杉状等	間口	約	22. 0	m,	奥行	約	50.	.0 m	١,	規模		1, 10	0 m ²	程度、	形状	長方形	形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	211			街	南:	2 7 m	市道		交通	阪急i 1km	武庫之	荘駅	南東	法令	準	主居(80, 防火	200)
			事項					路	}				施設	III				規制			
	(5)th	域要因の	山手幹約	泉沿いに	中低層	の店舗	やマン	/ション	/ 笙がる	まち並	ぶ路線	息商業	(地域)	であろ	抽地	要因は	こつい	てけ特	筆すべ	き事項に	<u></u> は見られ
		来予測	ず、今往	後も現状	維持で	推移す	ると判	判断され	ເວີ. ປີ	丘年、:	地価に	ま上昇	傾向	こある。				***************************************			
(3) 揖	是有効	使用の判定	中低層原	店舗兼共	同住宅	地								対象基	-		方路				+4.0
(5) 銷	監定評 D適用	価の手法	取引事	例比較法	보 보	準価格	ř		:	309, 00	00 円	∕ m [†]	1	固別的	安囚						
"	ノ心川		収益還	元法	収	益価格	í			195, 00	00 円	∕ mื									
			原価法		積	算価格	í			/	円	∕ mื									
			開発法			発法に				/		∕ mੈ									
(6) 市	市場の	特性	同一需に対している。	給圏は、 う大マン をがあり	尼崎不等 人。 と、 と、 と、 と、 と、 と、 と、 た、 と、 た、 と、 た、 た、 た、 た、 た、 た、 た、 た、 た、 た、 た、 た、 た、	を中心 動産業 の立地 取引さ	に阪神 者等かる	申間に広び が想定さ く見・業	ぶれる。 けられれ き態に	商業後 業後要で	域 住 は 生 は 異 な	きで良 といった	る。 見好な 情要 こめ、	需要者 主環境 の に と に と に と に と に に と に に と に と に と に	は、 いらな 難で	己利が手格をある。	用目的 線沿い 帯につ	の中小 には、 いては	事業者 店舗等 、画地	、全国で の利用形 規模等に	ご店舗展 が態のみ こよって
1	•検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	山手幹約の市場付	泉沿いの 生に着目 也価格に を比較考	路線商した実	i業地で 証的な	、賃賃	資用不動 で、 尼帽	カ産がり いま	見られの路線	るもの商業地)の、 地事例	自用	目的の]	取引が 算を行	多い: った。	エリア	である 価格は	。比準、理論	価格は、 的な価格	不動産
(8)		① □代表標		標準:		時点		標準化		域要	⑤個5		⑥対	象基準	: tuth	Τ.	街				
公共	見 価 ; 隼 格	標準地番号				修 正	1	補正		の比		因の		規準価	Į Į	準別化	交	通	0.0 地域 0.0 域 0.0 因	交通	1 +5.0
公示価格を	<u>-</u>		尼	崎 5-	5				較	<u>.</u>	比	胶		(円/r	n¹)	標準化補正	環 画			環境 行政	
を j	-	公示価格	260, 000	円/m		101.8	-	100		00.3	104			274,	000		画 行 その	政	0. 0 0. 0 0. 0	その他	
(9)		① 指定基準	地番号		(2	時点	3	標準化	4地地	域要	⑤個5	引的		象基準	地	標	街	路	0.0 地	街路	各 -2.0
指定基準地	را ک	Я	己崎(県) 5-	8	修 正	1	補正		の比		因の		比準価	. P	標準化補	交		0.0 域要0.0 因	交通	
基準	D 金			, 0	0				較		比	賋		(円/r	n()	補に	環 画				
地言	र्ने	前年指定基	基準地の	価格]	103.4]	100	1	00	[104	4.0]				-	一行	_	0. 0	行政 その他	
		2	263, 000	円/m	า้	100	[100]	[10	02.9	10	00		275,	000		その		0.0		
		①-1対象基準							[一般	的要因				恵まれている。		地は	希少性:	が高く	、少な	い供給量	とから堅
(10)	∓ ∂	■継続 前年標準価	──新規 柊		000円	∕ m ^²		3			н/	ы,стрп	E19 C	C V 10/							
対象基準地の前	上票集品	①-2基準地点 (1)-2基準地点	が共通地	点(代表			司一地	価格形成要因変動状況	[地域	要因]										沿いで、 底堅い。	コンビ
地の	··· 各 车	代表標準	≛地	標準均	t			成況要													
前力)\	標準地番号	各		- 四/m	n ²	因の	[個別的	的要因]] 個	国別的	要因	こ変動	はない	0						

円/㎡

%

公示価格

②変動率 年間 +3.4% 半年間

鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 9日 提出

		基準地番	 -		提出	出先	Ē	所属分	科会名	業	者名	株式	会社	尼信経常	営相談所	:) <u>C</u> µ	可(宗) 9	<u> </u>	七地一
	j	尼崎(県)		9-1	兵	車県	兵	庫第2	2分科会	<u>}</u> [5名	不動	」 產鑑	É 定士	竹内	雅司郎					
鑑定	:評価	額					2, 64	10,000	0,000	PJ PJ	1 ㎡ ≝	たりの	の価料	各					12	22,000	円/㎡
1 ;	基本的	的事項																			
(1) {	西格田	寺点		令和 6年	5 7月 1	1日	(4)鑑	定評	価日		f	∱和 64	年 7.	月 5日	松	[令和 6 各線価又		-		86,000	円/㎡ 告
(2) §	実地記	周査日	ŕ	合和 6年	6月 19	9日	(5) 個	格の	種類		正常	価格			価	倍率種別					
(3)	監定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価												,			
2	濫定詞	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 其	···	i在及び地番st 住居表示」等		尼崎市中	卢浜町 2	24番	外							②地積 21,638 (m) (38	9注	令上の規	制等	
基準地	3形		-	の利用の)現況	⑤周 状況		の土地の利用の ⑥接面道路				各の状況	兄	⑦供給 処理施 設状況	8主要 接近		との	(7	工専 (60, 200)	
		不整形 1:1.2	工場			規模倉庫地域	の大き 等がii	きい工	場、工業	南11	11m市道			水道ガス	阪神尼 前 1.6km	己崎センタープー		゚ール	(~	の他)	
(2)	(1)範	i用	東	70 m、 🛚	u	70 m,	南	160	m、北		180 m	(<u>2</u>)‡	票準的	的使用	大規模	T場地					
近隣		 準的画地の肝		間口:		140. 0			· 約		0.0 r		規模		21, 000		Ε.	形状	ほぼ!	長方形	
) 地 域	④地	」域的特性	特記	特にな	:11					l 1 mī			交通		尼崎セン 駅南方	/タープ	° 3	去令	I	専(60, 20	00)
~			事項						路				施設	1. 6k			ŧ	規制			
			規模の対	」 大きい工 ない状況	場、倉 にある	庫等か	ご主体	の工業地価力		:あり、 ・昇個ii	当面	、現り 移す <i>Z</i>	代をナ いもσ	 てきく変 (シーチ油)	えない。	ちのと子	測す	る。常	言要が	強い一方	、売物
(3) 最	最有効使用の判定 大規模工場地							- L M/ 3	17 100	271 1241	7 () [1.			対象基		不整刑線下地					-1. 0 -1. 0
(5) 鑑	(5)鑑定評価の手法 取引事例比較法			比	,準価格				122,0	000 F	∄∕㎡		個別的	要因	脉 广 4	E				-1.0	
0.	適用	l	収益還	元法	収	収益価格				/	F	∄∕mื									
			原価法		積	算価格	各			/	F	∄∕m²	:								
			開発法		開	発法に	こよる	価格		/	F	円/㎡									
(6) 市	「場の	特性	である。 対する	、大阪都	心部や資の影	高速道響から	鱼路 Ⅰ ○需要	C等へ は堅訓	〜の接近 間で、さ	f性が E	良好な	立地条件の生	と件を	/備えて	いること	ĿやE C	市場	の拡大	によ	事業者等 る流通業 取引が少	務地に
· 評	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の			ことが	一般的	りと認っ	められ												向等も勘 た。なお	
(8) 公示価格をした	見価 格	① □代表標標準地番号		■標準 - 標準)時 点 修 正	_	標準(補正		地域要 因の比 較	要	別的 医因の に較		対象基準の規準値 (円/I	格内	標準化補正	街路交通環境	0	.0 地域要因	街路 交通 環境	0.0 +15.0
をた	=	公示価格	134, 000	円/mi	, -	109.0] [100	_	100 117. 3		8.0]		122,	000		画地 行政 の他	0	. 0	行政 その他	0.0
(9) 指定基準地	\)	① 指定基準	地番号	-	2	時 房 修 正		標準作補正	B	地域要 因の比	要	別的 図の 変数の		対象基準 の比準値 (円 <i>/</i> I	格内	標準化補	街路交通環境		地域要因	街路 交通 環境	
準 核地 討)	前年指定基		円/m	Î.	100	_] [100	_] [-	100	-]				正 そ	画地 行政 の他			行政その他	
(10) 対 年 象 標	らの検討	①-1対象基準 継続 前年標準価 ①-2基準地が	──新規 格	102,	000円/ 5煙準#		同一#	3 価格	変	股的要 或要因		ている る。	· 。	点海部等	では物液	た施設 や	工場	への混	発な	ない状況 投資が続 方、売り	いてい
対象基準地の前年標準価格等が	፟ 版 討 ト	点)である ¹ 一代表標準標準地番号	場合の検	試計□標準地		- +7 €	- PE	安田田	状 況	别的要		少なく	· 、 †	7況は非	工業地常にターはない。						コンドレ
וים ו		公元価*	夂			四 /r	'n	の	ᄓᄞ	ואבניחניי	-24]	同い1月	J女\(\alpha\)	コレタ判	14,4 A.º						

公示価格

②変動率 年間 +19.6% 半年間

円/㎡

鑑定評価書(令和6年地価調査)

令和 6年 7月 9日 提出

777HG 147-47 17 G		<u>уш</u> , С р г г		· .		厄	上崎(県)	9 - 2	宅地-1
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	合鑑定所神戸支社			
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 太朗			
鑑定評価額			240,000,000 円	1 ㎡当	たりの価格			160, 000	円/mi
1 基本的事項									
						(0)			_ , 2

(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) 路線価又は倍率 (2)実地調査日 令和 6年 6月 24日 (5)価格の種類 正常価格 価 信率種別

2	鑑定	評価額の決定の理由の要旨													
(1) 基	<u> </u>	「在及び地番ュ 「住居表示」等		尼崎市西高洲	町16番4	4 5				②地積 (m²)	1 (, 499	9法令_	上の規制	制等
基準地	3形	洪状	④敷地0	の利用の現況	5周辺0 状況	の土地の利用	引の ⑥接面	面道路の状況	兄 ⑦供約 処理が 設状を	拖 接近	な交通施 の状況	設との		工専 0,200)	
		1:1	倉庫兼 S2	事務所	中小規札 庫等も! 地域	模の工場に倉 見られる工業	南西9	m市道	水道ガス下水	阪神出 1.1km			(1/	
(2)	①範	通	東 5	50 m、西	90 m、南	j 50 m,	北(60 m ②標	準的使用	中小規模	英の工場は	地			
近隣	3標	標準的画地の飛	沙状等	間口 約	38.5 m	、 奥行 糸			規模	1, 500	㎡程度、	形状	ほぼ正方	形	
近隣地域	④ 地	地域的特性	特記	特にない		街	9. 0 m	市道		神出屋敷馴 1km	南	法令	工専(60, 200))
	L		事項			路			施設			規制			
	⑤ 地 将	也域要因の 丹来予測	中小規模 供給不足	莫の工場に倉 足による高値	庫等も見ら 水準での取	れる工業地域 :引が定着化1	或に存し、 しつつあり	今後も現状 、地価は強	:を維持す iい上昇基	ると予測す 調で推移す	トる。旺原 トると予測	盛な物流が 則する。	施設需要を	背景に	-\
(3) 最	是有效	か使用の判定 かんかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいか	中小規模	莫の工場地						基準地の 的要因	ない				
	濫定評 の適用	平価の手法 B	取引事例	列比較法	比準価格	七準価格 160,000 円 /㎡				的女囚					
	J 1000 / 1.	,	収益還え		収益価格			円/m²							
			原価法		積算価格			円/m²							
			開発法		開発法によ			円/m²							
(6) ਜ	市場の		地や消費	合圏は、尼崎 みび地場の製 費地へのアク 也価は強い上	セスに優れ	ているため、	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	流用地需要	や売物件	の供給不足	゚゚゚によっ゛	て高値での	の取引が定	*を重視 3り、生 着化し	計 達 て
l lie HV	検証	E及び鑑定 Mの決定の	賃貸市場 を収集・	莫の工場に倉房が成熟して ・選択し得た ・通り決定し	いないため 実証的な比	、収益還元法	法の適用は	:断念した。	よって、	広域的に創	多数の信頼	傾性のある	る工業地の)取引事	[[阿]
(8) 公示価格	規権とした	① □代表標標準地番号	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 の規準 (円/		準 化補 五	交通 () 環境 ()	_		0. 0 -3. 0 -18. 0
).i.		18, 000	円/m²	[110.2]	[100 [102. 0]	100 [79. 5]	[100]	16	0,000	í	行政 0	2. 0 0. 0 7. 0	行政 の他	0. 0
(9) 指定基準地	か ら の 命	① 指定基準	地番号 己崎 (県)		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 の比準 (円/	準地 (一)	準 祖 理	交通 () 環境 ()	D. 0 地域要因	街路 交環境 行政	0. 0 -3. 0 -20. 0 0. 0
地言	तें		02, 000	円/m [®]	[<u>119.6</u>]	[100 _{98.0}]	100 [77.6]			0,000	イ その	行政 0 の他 0). 0). 0	の他	0.0
(10) 対象 が	年漂	①-1対象基準 ■継続 前年標準価本 ①-2基準地力	□新規 格			3	一般的要因	般的に 必要で	極めて強 ある。	や売物件7 い。但し、 の臨海工業	供給状況	兄や建築費	費の動向に	は注視	見が
基準地の前	年標準価格等からの検討	点)である場 一代表標準 標準地番号	場合の検討 ≛地 □	討標準地	-	形成要因の	地域要因] 個別的要因	近性に る。 3] 個別的	優れてい	るため需要動はない。					
		ム小画市		18 5 % 坐在		%			-						

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) 9-3 **字地-1**

						/L#	り(タバ)	J	0	ו טייט
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 長名	谷川 一成				

 鑑定評価額
 180,000,000 円
 1 m³当たりの価格
 170,000 円/m³

1 基本的事項

(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
(2)実地調査日	令和 6年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(A) chul-m+ c	A = 0 = 0 = 0 = 0	/E) /正-th の 15-4E		線	路線価又は倍率	倍
(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	[令和 6年 1月]	130,000 円/㎡

(3) 並	監定評価の条件	史地と	:しての鑑定	計価											
2 釒	監定評価額の決定	の理由の	要旨												
,	①所在及び地番s 「住居表示」等		尼崎市次屋: 「次屋3-	3丁目94番 11-36」						②地積 (㎡)	1,	061	9法·	令上の規制	制等
基準地	③形状	4敷地6	の利用の現況	3 ⑤周辺の 状況	の土地の利用	用の ⑥接記	面道路の状	処	供給 1理施 2状況		な交通施	設との	(その	準工 (60, 200) 準防)他)	
	台形 3:1	工場兼負	含庫	中小規格 宅等が 地域	奠の工場、(昆在する工	住 南8m市道				反急園日 .9km	H			(70, 200)	
	①範囲	東	55 m、西	70 m、南	70 m	、北	20 m 2 t	標準的個	使用	場等の)敷地				
近際	③標準的画地の刑	杉状等	間口 約	55.0 m	、 奥行	約 19	0.0 m.	規模		1,000	㎡程度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	④地域的特性	特記	特にない		街	8 m市道	Í	交通	阪急園 1.9km	田駅南	西	法令	準]	L (70, 200 準防)
		事項	 		路			施設				規制			
	⑤地域要因の 将来予測	地域要因 景気回復	に変動は見 夏や設備投資	られず、中 及び企業収	小規模工場 益の改善等	や住宅等かにより、引	混在する均 き続き地値	地域とし 面は堅訓	して当面 周に推移	i現状を するも	:維持する のと予測	ものと	見込まれ	る。緩や	かな
(3) 最	有効使用の判定	工場等の	敷地					, , .	対象基準		台形				0.0
	定評価の手法 適用	取引事例	列比較法	比準価格		170, 0	00 円/m [*]	10	固別的要	也					
	~	収益還え	元法	収益価格			00 円/m [*]								
		原価法		積算価格			円/m [*]								
		開発法		開発法によ			円/m [*]								
(в) ф	場の特性	を有する 雇用の確	合圏は阪神間 う製造業者や を保が比較的 持殊な事情が	物流業者が 容易な内陸	中心で相当 型の中小工	程度の規模 業地の需要	真の製造業者 真は堅調に推	音等も見 推移して	見受けら ている。	れる。 取引さ	昨今の緩 れる価格	やかな 帯につ	景気回復 いては、	の動きに	:伴い、
評	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 由	を重視し 試算され	草工場や住宅 た価格形成 い、相対的に な価格は参考	が十分に行 信頼性が劣	われていな るものと判	い状況のた 断される。	:め土地価格 よって、†	各に見る 片場の集	合う賃料 寺性を反	ト水準が 映した	『形成され 上実証的で	ておら [*] 規範性	ず、収益 の高い比	価格は低	位に
(8) 公示価格を	① 二代表標標準地番号	準地 尼山	■標準地 高 9-10	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	0	象基準±規準価材 規準価材 (円/㎡	各内	準 交 環	i路 通 境	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境	0. 0 +1. 0 -3. 0
格したた		65, 000	円/m ^²	[103.6]	[100 [103.0]	100 [98. 0	[100]		169, 00	00	正 画	政	3. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準	地番号	1	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	の	象基準 [‡] 比準価村 (円/㎡	各内	準 交 環	路通境	地域要因	街路 交通 環境	
地 討	前年指定基	基準地の値	西格 円/㎡	[]	[100]	[100	100					ī地 市政)他		行政 その他	
(10) 対 狂	①-1対象基準 ■継続 ら 前年標準価格	新規		IJ IJ	(3)	[一般的要因	[3] 緩やか 内でに いる。	いな景気 は立地多	気回復や 条件に優	・設備投 いる地域	対資及び企 で中心に	業収益 工業地	の改善等 需要は堅	により、 調に推移	圏域にして
対象基準地の前年標準価格等か	の ①-2基準地が 点)である5 □代表標準	易合の検	点(代表標 ² 討 一標準地	≛地等と同−	一地 格形成要因	[地域要因]	地域 の中小 ている	卜工場均	寺段変動 地に関し	は見ら ても需	れず、最 夢は旺盛	寄駅へであり	はやや遠 、地価は	いが、内 堅調に推	陸型 移し
前か	ム水画作		ि २ ० ८ मा	- 円/㎡	の	[個別的要因	☑] 個別的	り要因に	こ変動は	ない。					
	②変動率	年間 🕂	⊬6.3 % 半年	FI町	%										