

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, モリオカ不動産鑑定事務所. Includes details for 伊丹（県） and 兵庫県 兵庫県第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (20,500,000 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, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 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) 規準とした価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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, 中村不動産鑑定士事務所. Includes details for 伊丹（県） and 兵庫第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (149,000 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) 115,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price adjustments. Includes sub-tables for comparison methods and regional factors.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 149,000 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, 115,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	齋藤不動産鑑定事務所
伊丹（県） - 5	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 齋藤 誠

鑑定評価額	25,500,000 円	1㎡当たりの価格	185,000 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4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	145,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	伊丹市緑ヶ丘5丁目100番2				②地積 (㎡)	138	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (その他)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況											
	1:1.5	住宅 W2	中小規模一般住宅の中に共同住宅も見られる住宅地域	東5m市道	水道 ガス 下水	阪急伊丹 2.5km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 20m、南 40m、北 15m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 15.0m、規模 150㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5m市道	交通施設	阪急伊丹駅北西 2.5km	法令規制	1低専 (50,100)								
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅の中に共同住宅等が見られる住環境良好な住宅地域として、今後も現状を維持すると予測する。地価は緩やかな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 +1.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	185,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は、阪急伊丹線及びJR福知山線沿線の住宅地域で、概ね伊丹市及び川西市南部を含む圏域である。需要者の中心は、伊丹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。バス圏であるが、区画整然とした街並みが広がる住環境の良好な地域であり、需給状況は比較的堅調である。土地は2,000万円～2,500万円程度、新築戸建住宅は4,000万円～4,500万円程度が需要の中心である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏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。一方、標準地周辺では賃貸住宅も見られるが、自用の戸建住宅が取引の中心であり、対象地地積も経済合理的な賃貸住宅の建築には不十分であるため、本件では収益還元法の適用を断念した。従って、比準価格を標準とし、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	伊丹 - 9	②時点修正	[100.6] 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [85.5]	⑤個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	185,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -1.0 環境 -17.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格	160,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	伊丹（県） - 6	②時点修正	[103.1] 100	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	100 [106.1]	⑤個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	185,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +2.0 環境 0.0 行政 +3.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	192,000 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		■継続	□新規	前年標準価格		180,000 円/㎡		③ 価格変動要因の								
	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		-		[一般的要因] 市域はほぼ平坦で、大阪都心等への接近性や生活利便性の良さから住宅地需要は地縁者中心に堅調。今後の金利・円安等の影響は要注視。 [地域要因] バス圏にあるが、比較的人気の高い住環境良好な住宅地域であり、需要は堅調に推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	公示価格				円/㎡												
②変動率		年間	+2.8%	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, 堀田鑑定工学研究所. Includes details for 伊丹（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (26,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (198,000 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sub-sections for ①所在地, ③形状, ④敷地の利用, etc.

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, モリオカ不動産鑑定事務所. Includes details for 伊丹（県） and 兵庫県 兵庫第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (13,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (152,000 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and price determination. Includes sub-tables for (8) 公示価格 and (9) 指定基準地.

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, 中村不動産鑑定士事務所. Includes details for 伊丹（県） and 兵庫第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (18,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (162,000 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price adjustments. Includes sub-tables for comparison methods and price movement factors.

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, 株式会社小林エステイト. Includes address: 伊丹（県） -9 兵庫県 兵庫第1分科会 氏名 不動産鑑定士 長谷川大輔

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (16,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (147,000 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5日), (6) 路線価, [令和6年1月] 路線価又は倍率 (115,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和6年6月5日), (5) 価格の種類 (正常価格), 倍率種別, (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地 (①所在及び地番並びに「住居表示」等: 伊丹市寺本5丁目411番, ③形状: 1:1.2, 住宅W2, ④敷地の利用の現況: 住宅W2, ⑤周辺の土地の利用の状況: 小規模一般住宅を中心とする既成住宅地域, ⑥接面道路の状況: 南4.8m市道, ⑦供給処理施設状況: 水道ガス下水, ⑧主要な交通施設との接近の状況: 阪急伊丹3km, ⑨法令上の規制等: 1中専(60,200), (その他)(60,192), ②地積(m²): 111

Table with 9 columns: (2) 近隣地域 (①範囲: 東30m, 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10.0m, 奥行約11.0m, 規模110㎡程度, 形状ほぼ整形, ④地域的特性: 特記事項: 特にない, 街路: 基準方位北4.8m市道, 交通施設: 阪急伊丹駅西3km, 法令規制: 1中専(60,192), ⑤地域要因の将来予測: 近隣地域は小規模一般住宅を中心とする既成住宅地域で、特に大きな変動要因は見当たらず今後とも概ね現状のまま推移すると予測する。伊丹市内の住宅地の需要は堅調で、地価は上昇傾向である。

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4) 対象基準地の方位 (+3.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法: 比準価格 147,000 円/㎡, 収益還元法: 収益価格 / 円/㎡, 原価法: 積算価格 / 円/㎡, 開発法: 開発法による価格 / 円/㎡)

Table with 2 columns: (6) 市場の特性 (同一需給圏は伊丹市西部及び北部を中心とする住宅地域である。需要者は伊丹市内に地縁性がある個人で、特に一次取得者層が多い。バス圏の住宅地域であるが、伊丹市内は比較的平坦な地形であることや、バスの利便性が高いことなどから需要は比較的堅調である。需要の中心価格帯は土地で概ね2000万円台、新築戸建住宅で概ね4,000万円台である。)

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域は小規模一般住宅を中心とする既成住宅地域で、画地規模が小さく経済合理的な運営が可能となる賃貸用住宅が建てられないと判断されるため、収益還元法の適用を断念した。需要者の中心は自用目的の個人であるため近隣取引相場を考慮して取引が成立することが多い。よって、取引事例に基づいた比準価格を標準として、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とおり決定した。)

Table with 10 columns: (8) 公示価格 (①代表標準地/標準地: 伊丹 -34, ②時点修正: [101.0]/100, ③標準化補正: 100/[100], ④地域要因の比較: 100/[106.1], ⑤個別的要因の比較: [103.0]/100, ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡): 147,000, ⑦内訳: 街路+0.0, 交通+1.0, 環境+2.0, 画地+0.0, 行政+0.0, その他+0.0)

Table with 10 columns: (9) 指定基準地 (①指定基準地番号: 伊丹(県) -14, ②時点修正: [102.5]/100, ③標準化補正: 100/[101.0], ④地域要因の比較: 100/[115.3], ⑤個別的要因の比較: [103.0]/100, ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡): 147,000, ⑦内訳: 街路+2.0, 交通+0.0, 環境+13.0, 画地+1.0, 行政+0.0, その他+0.0)

Table with 4 columns: (10) 対前年標準価格等の検討 (①-1対象基準地の検討: 継続, 前年標準価格 143,000 円/㎡, ①-2基準地が共通地点である場合の検討: 代表標準地/標準地, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率: 年間 +2.8%, 半年間 %, ③価格形成要因の変動状況: [一般的要因] 市内の住宅地需要は比較的安定しており、地価は概ねやや上昇傾向にある。 [地域要因] 地域要因に変動はない。 [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, 株式会社小林エステイト. Includes address: 伊丹（県） -10 兵庫県 兵庫第1分科会 氏名 不動産鑑定士 長谷川大輔

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 33,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 181,000 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 multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Optimal use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated prices), (8) 公示価格とした (Public prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年の検討 (Review of previous year's standard land).

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, A&Tマネジメント株式会社. Row 1: 伊丹（県）, -11, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 玉井嘉彦.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 33,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 190,000 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, 150,000 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書 (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. Row 1: 伊丹 (県) - 12, 兵庫県, 兵庫県第 1 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 上原卓志.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 30,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 271,000 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/㎡, 倍率種別, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等, (2) 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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	齋藤不動産鑑定事務所
伊丹（県） - 13	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 齋藤 誠

鑑定評価額	54,000,000 円	1㎡当たりの価格	256,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	伊丹市稲野町1丁目54番2				②地積 (㎡)	211	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) (その他) (60, 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											
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 50m、南 25m、北 20m				②標準的使用	低層住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4.5m市道	交通施設	阪急稲野駅北東 150m	法令規制	1 中専 (60, 180)								
(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 +3.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	256,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	135,000 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪急伊丹線沿線で、概ね伊丹市南部及び尼崎市北部の住宅地域である。需要者の中心は伊丹市内及び尼崎市内居住者が中心であるが、他のエリアからの転入者も見られる。古くからの住宅地で最寄駅や利便施設にも近く、伊丹市内においては人気エリアのひとつであり、需要は底堅く推移している。土地は対象地と同規模で5,000万円台前半程度、土地30坪程度の建売住宅では、4,000万円後半～5,000万円程度が需要の中心である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏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。一方、対象地周辺では賃貸住宅も見られるが、自用の戸建住宅が取引の中心であり、収益性よりも利便性・快適性が重視される。よって収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、標準地・指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	伊丹 - 13	②時点修正	[100.6] 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [98.9]	⑤個別的要因の比較	[103.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	256,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 +4.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格	252,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	伊丹（県） - 12	②時点修正	[101.9] 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [108.0]	⑤個別的要因の比較	[103.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	256,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -1.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	266,000 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	252,000 円/㎡													
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	代表標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡											
②変動率	年間	+1.6%	半年間	%													
		③価格変動要因		<p>[一般的要因] 市域はほぼ平坦で、大阪都心等への接近性や生活利便性の良さから住宅地需要は地縁者中心に堅調。今後の金利・円安等の影響は要注視。</p> <p>[地域要因] 相対的に人気の高いエリアで、最寄駅や商業施設「つかしん」へも近く利便性良好。地価は緩やかに上昇している。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>													

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, 中村不動産鑑定士事務所. Includes address details for Ito City, Hyogo Prefecture.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (18,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (166,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和6年1月] 路線価又は倍率, (8) 130,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination factors. Includes sub-tables for comparison methods and price fluctuations.

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
伊丹（県） 5-1	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川大輔
鑑定評価額	96,500,000 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] 路線価又は倍率	150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月5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	伊丹市野間1丁目298番2 「野間1-7-3」				②地積 (㎡)	508	⑨法令上の規制等	2中専 (60,200) (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 40m、西 40m、南 30m、北 30m				②標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 22.0m、奥行 約 23.0m、規模 500㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	18m市道	交通施設	阪急武庫之荘駅北東 2.1km	法令規制	2中専(60,200)		
(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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	196,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	137,000 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	同一需給圏は伊丹市及び隣接市等の近隣商業地域である。需要者は同一需給圏内の事業者が中心である。近隣地域内は店舗兼共同住宅を主体とする商業地域であり、地価は若干の上昇傾向にある。取引価額は規模等により様々であり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の近隣地域は堅調な需要の近隣商業地域である。収益性を求めた積極的な店舗進出が行われている地域とは言えず、収益価格はやや規範性に欠ける。したがって、実証的な比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +1.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 伊丹 5-6	公示価格 195,000 円/㎡	[101.3] 100	100 [103.0]	100 [101.0]	[100] 100	190,000				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +6.0 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	伊丹（県） 5-3	前年指定基準地の価格 247,000 円/㎡	[103.6] 100	100 [100]	100 [134.6]	[100] 100	190,000				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 185,000 円/㎡		③ 価格変動要因		[一般的要因] 伊丹市の人口は横ばい〜微減傾向である。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 地域要因に変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間 +2.7%	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, 勝沼不動産鑑定. Row 1: 伊丹（県） 5-3, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 勝沼和子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 127,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 256,000 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, 200,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated prices), (8) 公示価格 (Public prices), (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).

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, 堀田鑑定工学研究所. Includes details for 伊丹（県） 5-4, 兵庫県, 兵庫県第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 堀田 勝己.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (208,000,000 円), 1㎡当たりの価格, 198,000 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, 155,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on land area, location, and price adjustments.

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	中村不動産鑑定士事務所
伊丹（県） 9-1	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 中村要

鑑定評価額	102,000,000 円	1㎡当たりの価格	140,000 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] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月10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	伊丹市北伊丹7丁目90番2				②地積 (㎡)	728	⑨法令上の規制等	準工 (60,200) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.5	倉庫 S2	工場、倉庫、駐車場等が存する工業地域	東6m市道	水道 ガス 下水	J R 北伊丹 420m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 40 m、南 30 m、北 40 m			②標準的使用	工場・倉庫地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 700 ㎡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	6 m市道	交通施設	J R 北伊丹駅南西 420m	法令規制	準工 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の工場、倉庫等を中心とする工業地域であり、当分の間現状の地域的特性が維持されるものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	工場・倉庫地				(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	140,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	82,400 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、阪神間及び北摂の工業地域一帯と捉えられる。需要者の中心は関西圏を拠点とする工場、倉庫等の工業系建物の利用を目的とする事業者等が中心。鉄道駅に近く、周辺幹線道路との連続性も良好であること等から根強い需要があり、地価は強含みで推移している。画地規模により総額にはばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は把握し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は信頼性の高い事例により求められた不動産の市場性を反映する価格として実証性及び規範性は高い。収益価格は理論的な価格であるが、工業用途の取引については自用取引が中心で、賃貸市場が未成熟であること等から当該価格の説得力は劣るものと思料する。よって、実証性及び規範性が高く、説得力に優る比準価格を採用し、収益価格は参考程度に留め、近傍公示価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① □代表標準地 ■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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 -7.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号										
	伊丹 9-1										
	公示価格	[104.5] 100	100 [100]	100 [86.5]	[100] 100	139,000					
	115,000 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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-										
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
	円/㎡										
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の		変動状況						
	前年標準価格 129,000 円/㎡				[一般的要因] 伊丹市の人口等は概ね安定的に推移している。市内の工業地需要は全体的に強含みで推移していると思われる。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討				[地域要因] 地域要因に目立った変動はない。						
	□代表標準地 □標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 -										
	公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 +8.5 %	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 details for 伊丹 (県) 9-2, 兵庫県 兵庫県第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 上原卓志.

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (182,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (142,000 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 dates like 令和6年7月1日 and 令和6年7月5日, and values like 105,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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