鑑定評価書（令和7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, and Morioka Real Estate Appraisal Office details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (36,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (194,000 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7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 appraisal 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.

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

鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	158,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月16日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市大庄西町4丁目157番1 「大庄西町4-10-6-1」				②地積 (㎡)	72	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防 (その他) (70,160)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1:2.5	住宅 W3	小規模住宅が密集する中に、共同住宅も見られる住宅地域	北4m市道	水道 ガス 下水	阪神尼崎センタープール前 850m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 20m、南 20m、北 20m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 5.5m、奥行 約 13.5m、規模 75㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、4m市道	交通施設	阪神尼崎センタープール前駅北西 850m	法令規制	1住居 (70,160) 準防
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とする住宅地域として概ね成熟しており、今後も現状のまま推移するものと予測する。物価や建築費上昇の影響で上値が重く、地価は若干の上昇程度で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	158,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は尼崎市及びその周辺の住宅地域であるが、尼崎市の南西部、阪神本線沿線に広がる住宅地域が中心となる。旧来からの住宅地域で需要者は地元で地縁を有する一次取得者が多い。小規模な住宅地で価格が手頃であるが、物価や建築費上昇の影響で上値が重く、地価は若干の上昇程度で推移している。規模等により様々であるが、土地は1千万円台半ば、新築販売住宅は3千万円台半ばが取引の中心となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を中心とする住宅地域であり、市場においては自己居住用不動産の取引が中心となるため、比準価格の規範性は高い。また、対象基準地は地積が小さく経済合理的な賃貸住宅の建設ができないため、収益還元法は適用できなかった。よって、比準価格を採用し、標準地の価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	①代表標準地 ☒ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +7.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 尼崎 - 44	公示価格 168,000 円/㎡	[100.3] / 100	100 [103.0]	100 [103.8]	[100] / 100	158,000		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	[]			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		前年標準価格 157,000 円/㎡		③ 価格形成要因の [一般的要因] 尼崎市の住宅地の地価は緩やかな上昇傾向で推移する地域が多いが、物価や建築費の上昇により土地値が圧迫される地域も見られる。 [地域要因] 地域要因に特別な変動は認められないが、物価や建築費上昇の影響で上値が重く、地価は若干の上昇程度で推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間 +0.6%	半年間 %						

鑑定評価書（令和7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, 内容. Includes address: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (53,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (231,000 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7年1月] 路線価又は倍率, 180,000 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和7年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (115,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (312,000 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7年1月] 路線価又は倍率, 245,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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

鑑定評価額	18,900,000 円	1㎡当たりの価格	189,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市名神町3丁目30番 「名神町3-6-21」				②地積 (㎡)	100	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防 (その他) (70,200)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1:2	住宅 W3	中規模一般住宅のほか に共同住宅等も見られる住宅地域	東8m市道	水道 ガス 下水	阪急塚口 1.8km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 20m、北 50m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0m、奥行 約 14.0m、規模 100㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、 8m市道	交通施設	阪急塚口駅南東方 1.8km	法令規制	1住居(70,200) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく現状を維持するものと予測する。尼崎市内の住宅需要の高まりを受けて、当該地域の地価は強含みで推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	189,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は尼崎市中中部で、阪急神戸本線、JR東海道本線沿線を中心に他の沿線の一部を含む住宅地域である。需要者は地元の居住者のほか圏外からの転入者も見られ、一次取得者層の住宅購入や中高年層の住み替え等が中心である。類似地域内の需給動向は、最寄り駅からやや離れているものの、周辺には一通りの生活利便施設が揃っている既成住宅地域であり、需給は概ね安定している。中心価格帯は、土地で2,000万円弱程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺の類似地域は自用目的の取引が中心である。また、画地規模等を踏まえると経済合理的な賃貸住宅の経営が困難なため収益還元法の適用は断念した。比準価格は同一需給圏内で実際に売買された不動産の取引価格を基礎とし、市場性が反映された実証性の高い価格と判断する。したがって、比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.0 交通 +3.0 環境 -5.0 行政 -2.0 その他 0.0
	尼崎 - 41		[101.5] 100	100 [101.0]	100 [91.1]	[101.0] 100	189,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +3.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	尼崎（県） - 19	[103.1] 100	100 [103.0]	100 [104.0]	[101.0] 100	190,000						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 ☒ 新規 ☐		前年標準価格	184,000 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 尼崎市内の人口は変動幅が小さく微減傾向で推移している。市内の住宅地に対する需要は堅調である。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地		標準地番号	-			[地域要因] 既成の住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。最寄り駅からやや離れているが、周辺には一通りの生活利便施設が揃っている。					
	②変動率		年間	+2.7%			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
			半年間	%								

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 8 日 提出
 尼崎（県） - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社尼信経営相談所
尼崎（県） - 6	兵庫県	兵庫第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 竹内 雅司郎

鑑定評価額	44,000,000 円	1㎡当たりの価格	284,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市塚口町 5 丁目 2 0 番 1 4				②地積 (㎡)	155	⑨法令上の規制等	1 低専 (60, 150)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
	1:2.5	住宅 L S 2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北4m市道	水道 ガス 下水	阪急塚口 900m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 20 m、北 20 m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、4 m市道	交通施設	阪急塚口駅西方 900m	法令規制	1 低専(60, 150)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、今後とも現状の住環境を維持するものと予測する。根強い需要があり、地価水準はやや上昇傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	284,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね尼崎市北部の阪急神戸本線及び同伊丹線並びに JR 福知山線沿線の住宅地域。需要者の中心は尼崎市内の居住者で、他市からの転入もある。駅徒歩圏に位置し住環境も良好であるため選好性が高く、根強い需要がある。対象基準地と同規模の土地は 4, 4 0 0 万円程度、新築建売住宅は 5, 0 0 0 ~ 6, 0 0 0 万円が取引の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	後記 3、(3) 記載理由により収益価格は試算していない。快適性を重視する住宅地域であるため、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的と認められる。したがって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、下記標準地・指定基準地とは均衡を得ていると判断した。										
(8) 規準とした公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 尼崎 - 37	[101.8] / 100	100 / [100]	100 / [114.6]	[100] / 100	284,000		交通 0.0	交通 +5.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0
	尼崎（県） - 14	[102.8] / 100	100 / [103.0]	100 / [98.9]	[100] / 100	284,000		交通 0.0	交通 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 変動状況	[一般的要因] 景気は緩やかに回復しており、雇用・所得環境も緩やかに改善している。尼崎市の人口は微減、世帯数は微増傾向が続く。							
	前年標準価格 274,000 円/㎡			[地域要因] 駅徒歩圏にある住環境が良好な住宅地で根強い需要があり、地価は上昇傾向で推移。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 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 +3.6 %	半年間 %								

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
尼崎（県） - 7	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 齋藤誠

鑑定評価額	12,900,000 円	1㎡当たりの価格	130,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市田能5丁目715番13外 「田能5-3-26」				②地積 (㎡)	99	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) 準防 (その他) (70,200)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1:2	住宅 W2	一般住宅に、マンション、店舗、駐車場等が混在する住宅地域	北西5m市道	水道 ガス 下水	J R 猪名寺 1.1km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 20m、北 30m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5m市道	交通施設	J R 猪名寺駅北東 1.1km	法令規制	1 中専 (70,200) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動はなく、当分の間、概ね現状を維持するものと予測する。地価は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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	130,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は J R 福知山線及び阪急神戸本線沿線を中心とした尼崎市北東部の圏域。主な需要者は尼崎市及び周辺諸都市の居住者であり、これらの者が需要の大半を占めている。一般住宅に、マンション、店舗、駐車場等がみられる住宅地域であるが、最寄り駅への接近性はやや劣る。地価は緩やかな上昇傾向で推移している。需要の中心価格帯は、土地で 10000 ~ 15000 万円程度、新築建売住宅は 3000 万円台前半程度の物件である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模が小さく、経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅の想定が困難であるため、収益還元法の適用を断念した。近隣地域は、戸建住宅を中心とする住宅地域であり、取引は自己使用目的が中心となるため、取引価格を指標として価格水準が形成される傾向にある。したがって本件においては、不動産の市場性に着目した実証的な価格である比準価格を標準として、類似標準地及び指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +7.0 環境 +7.0 行政 -1.0 その他 0.0
	尼崎 - 17	公示価格	[100.6] 100	100 [103.0]	100 [111.1]	[100] 100	129,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 0.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0	
	尼崎（県） - 12	前年指定基準地の価格	[100.6] 100	100 [100]	100 [121.2]	[100] 100	129,000					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因		[一般的要因] 尼崎市は、工業都市、また大阪・神戸のベッドタウンとして発展してきたが、近年は人口微減傾向にある。							
	■継続 □新規		前年標準価格 128,000 円/㎡		[地域要因] 特筆すべき要因変化はない。							
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号 -		公示価格 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因の変動は特にない。				
②変動率		年間 +1.6%	半年間 %									

鑑定評価書（令和7年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社東亜立地鑑定. Values include 尼崎（県）, 兵庫県, 第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 浅阪将生.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 184,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和7年1月] 路線価又は倍率, (8) 145,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 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	56,500,000 円	1㎡当たりの価格	268,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月1日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	210,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月11日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市南塚口町7丁目124番 「南塚口町7-25-20」				②地積 (㎡)	211	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) 準防 (その他) (70,200)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅の中に共同住宅等も見られる住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	阪急塚口 1km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 40m、南 20m、北 30m				②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 210 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、6m市道	交通施設	阪急塚口駅南西 1km	法令規制	1 中専(70,200) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域として概ね成熟しており、今後も現状を維持して推移するものと予測する。居住環境及び利便性は概ね良好で、地価は強含みと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	268,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	184,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は尼崎市及びその周辺の住宅地域であるが、阪急神戸線沿線に広がる尼崎市北部の住宅地域が中心となる。需要者は尼崎市内の居住者が多いが、周辺市域からの転入も見られる。居住環境及び利便性は概ね良好程度で、住宅地の需給は、強含みである。土地については対象基準地と同様の規模で5000万円台半ばであるが、近年では細分化した建売分譲が多く見られる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を中心とする住宅地域であり、市場においては自己居住用不動産の取引が中心となるため比準価格の規範性は高い。一方、周辺に賃貸マンションも見られるが、地主が遊休不動産を利用したものが多く、収益が地価を形成するまでには至っていないため収益価格は相対的に規範性が劣る。よって、比準価格を採用し、収益価格を参考程度とし、標準地及び指定基準地の価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +6.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	尼崎 - 37	[101.8] 100	100 [100]	100 [121.5]	[100] 100	268,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 +6.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	尼崎（県） - 14	[102.8] 100	100 [103.0]	100 [104.9]	[100] 100	267,000						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 ☒ 新規 ☐		前年標準価格 261,000円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 尼崎市内の住宅地価格は、大きな変動要因は見当たらないが、利便性があり、地価は堅調に推移している。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 ☐ 標準地 ☐		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因]		居住環境及び利便性は概ね良好程度で、一定の需要を存し、地価は上昇傾向にある。					
	②変動率		年間 +2.7%	半年間 %	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和7年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 31,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 157,000 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7年1月] 路線価又は倍率, 125,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等.

Table with 5 columns: (2) ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の方位, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 対象基準地の個別的要因.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は、概ね阪急神戸線・JR沿線を中心とした尼崎市北東部及びその周辺の住宅地域である。

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、中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、自己利用目的の取引が中心となっている。

Table with 10 columns: (8) ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳, 規準価格, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 10 columns: (9) ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討, ③価格形成要因の変動状況, ①-2基準地が共通地点, ②変動率.

鑑定評価書（令和7年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, かもめの不動産鑑定株式会社. Includes address: 尼崎（県） - 14 兵庫県 第2分科会 氏名 不動産鑑定士 谷諒 岳史

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 58,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 289,000 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7年1月] 路線価又は倍率, (8) 225,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和7年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 岡田不動産鑑定. Includes address details for Niigata Prefecture.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 30,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 180,000 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7年1月] 路線価又は倍率, (8) 140,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和7年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, かもめの不動産鑑定株式会社. Includes address: 尼崎（県） - 16 兵庫県 第2分科会 氏名 不動産鑑定士 谷諳 岳史

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (15,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (137,000 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7年1月] 路線価又は倍率, (8) 110,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment reasons), (8) 公示価格 (Public price 165,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review)

鑑定評価書（令和7年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 尼崎（県）, 兵庫縣, 兵庫第2分科会, 阪神アプレイザルサービス, 長谷川 一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 22,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 200,000 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7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 table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices).

鑑定評価書（令和7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, 株式会社夙川不動産鑑定. Includes address: 尼崎（県） -18 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 山本 考一

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (40,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (195,000 円/㎡), 242,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和7年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和7年7月4日), (6) 路線価又は倍率 (195,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和7年6月6日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 澤田不動産鑑定士事務所. Row 1: 尼崎（県）, 兵庫県, 兵庫第 2 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 澤田良一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 22,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 201,000 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 7 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 table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Comparison table), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods used), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price table), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price, etc.).

鑑定評価書（令和7年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社小林エステイト. Includes address: 尼崎（県） -20 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 長谷川由紀

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (52,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (241,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和7年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和7年7月7日), (6) 路線価又は倍率 (190,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和7年6月11日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use type), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格とした (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Designated area review), (10) 対象基準地の前年の検討 (Previous year review)

鑑定評価書（令和7年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 松本工務店 不動産鑑定士事務所. Includes address details for Niigaki Prefecture.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (13,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (168,000 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7年1月] 路線価又は倍率, (8) 135,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡田不動産鑑定
尼崎（県） - 22	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 岡田 文

鑑定評価額	16,600,000 円	1㎡当たりの価格	195,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月5日	(6) 路線価	[令和7年1月]	155,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和7年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市次屋2丁目37番「次屋2-27-21」				②地積 (㎡)	85	⑨法令上の規制等													
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200) 準防 (その他) (70,180)														
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 10 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地															
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 90 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特にない。		街路	基準方位 北 4.5 m市道	交通施設	J R 尼崎駅北東方 950m	法令規制	1住居 (70,180) 準防							
	⑤地域要因の将来予測	小規模一般住宅が密集する住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、今後とも同様の住環境を維持し、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。																			
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0														
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 195,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因																
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡																			
	原価法	積算価格 / 円/㎡																			
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡																			
(6) 市場の特性	同一需給圏は、J R 東海道本線及び阪神本線沿線で、尼崎市南部の小規模一般住宅を中心とした住宅地域である。需要者の中心は、概ね30～40代の1次取得者層で尼崎市に地縁のある市内居住者のほか、県外からの需要も認められる。利便性がやや劣り、J R 尼崎駅勢圏内では比較的割安な価格帯であるが、建築費の高騰で総額を抑えたい需要者が増え、地価水準は上昇傾向。土地で2,000万円前後、新築の建売住宅で4,000万円台が需要の中心。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅等も見られるが、画地規模が小さく経済合理的な賃貸経営が可能な建物の建築が困難であり、また、自己使用の戸建住宅が主で、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益還元法は非適用とした。一方、利便性を重視する住宅地域では主たる需要者は近隣の取引相場を指標に意思決定するのが通常であり、比準価格の規範性は高い。よって、比準価格を標準に、規準価格、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																				
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	■ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -1.0	交通 +1.0	環境 -8.0	行政 +1.0	その他 0.0
	公示価格	176,000 円/㎡	[101.2] / 100	100 / [100]	100 / [92.9]	[102.0] / 100	196,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -1.0	交通 -2.0	環境 -16.0	行政 +1.0	その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	尼崎（県） - 2	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -1.0	交通 -2.0	環境 -16.0	行政 +1.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	157,000 円/㎡	[100.6] / 100	100 / [100]	100 / [82.3]	[102.0] / 100	196,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -1.0	交通 -2.0	環境 -16.0	行政 +1.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 取引件数は減少、新設住宅着工戸数は昨年度の増加から反転減少。利便性の高い地域では住宅需要は堅調であり、取引価格は上昇傾向。														
	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		□ 代表標準地 □ 標準地		[地域要因] 地域要因に大きな変化は見られないが、周辺住宅地の地価動向の影響も受け、地価は概ね上昇傾向で推移している。														
標準地番号		-	②変動率		年間 +2.6 % 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。														
公示価格		円/㎡																			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本不動産鑑定
尼崎（県） 5-1	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 森本光弘

鑑定評価額	447,000,000 円	1㎡当たりの価格	570,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日	(6) 路線価 [令和7年1月] 路線価又は倍率	430,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市塚口町1丁目17番1外				②地積 (㎡)	785	⑨法令上の規制等	近商 (80,400) 準防 (その他) (100,400)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 30m、南 0m、北 50m		②標準的使用	中低層店舗地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 35.0m、規模 700㎡程度、形状 台形		④地域的特性	特記事項	特にない	街路 9m市道	交通施設	阪急塚口駅北西 250m	法令規制	近商 (90,400) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	中低層の店舗等が建ち並ぶ駅前通りに面する繁华性の高い商業地である。駅前再開発を経て需要が増加傾向で、地価は上昇が継続している。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 台形 +4.0 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	585,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	441,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は尼崎市をはじめとする阪神間の駅周辺の商業地域一帯である。需要者は地元で地縁性を有する中小事業者のほか、広域に店舗展開する法人や投資家、不動産業者等多岐にわたる。人通りの多い駅前商店街で店舗需要も多いが、近年マンション適地としての需要が増加しており、地価は上昇が継続している。需要の中心となる価格帯については、取引される土地の規模によって総額が大きく異なるため把握することは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中低層の店舗等が建ち並ぶ商業地域で、自己の事業用に土地が取引されることが多い地域である。比準価格は、同一需給圏内の類似取引事例から求められており、実証的価格として信頼性が高い。一方、収益価格は土地価格に比べ地域の賃料水準が十分でないためやや低位に試算されたものと判断する。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、さらに周辺標準地及び指定基準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 0.0 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0
	尼崎 5-7	公示価格	[103.0] 100	100 [100]	100 [85.9]	[104.0] 100	567,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +5.0 環境 -10.0 行政 -4.0 その他 0.0	
	尼崎（県） 5-4	前年指定基準地の価格	[106.3] 100	100 [100]	100 [92.5]	[104.0] 100	574,000					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因		[一般的要因] 物価高騰や金利上昇等の経済先行き不安材料は多いものの、阪神間の駅周辺商業地の需要は底堅く、地価は上昇が続いている。							
	☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 540,000 円/㎡		☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 阪急塚口駅周辺の土地需要は増加しており、地価は上昇している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間 +5.6%	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小杉不動産鑑定士事務所
尼崎（県） 5-2	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	3,490,000,000 円	1㎡当たりの価格	878,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	680,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月16日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市潮江1丁目814番外「潮江1-2-6」				②地積(㎡)	3,975	⑨法令上の規制等	商業(80,500) 防火 (その他) 地区計画等(100,500)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	2.5:1	店舗兼事務所 SRC10	高層店舗・事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	北27m市道	水道 ガス 下水	J R 尼崎 270m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 40 m、北 0 m			②標準的使用	高層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 100.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 4,000 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	27m市道	交通施設	J R 尼崎駅北西 270m	法令規制	商業(100,500) 防火 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	商業施設や事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域であり、今後も現状のまま推移すると予測する。主要駅の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、地価は当面上昇傾向で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	920,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	737,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は尼崎市内の商業地域を中心として、阪神間の商業地域全域にわたる。需要者は企業やビル事業者等であり、地元のみならず全国的な法人の需要も認められる。大規模商業施設や事務所ビル等が建ち並ぶ J R 尼崎駅前の商業地域で繁華性が高く、投資需要やマンション用地需要も多いため地価は上昇傾向が認められる。事業用地の取引価格は個別的要因により様々であるため、需要の中心となる価格帯を一様に指摘するのは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は駅前の商業地域であり、テナントビルが多く見られるが、地価に即応する賃料を得ることはやや困難である。また、想定の要素が強い収益価格よりも現実の市場における複数の取引事例により求められた比準価格の方がより規範性が高いと認められる。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、同一地点の公示価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 ☒ 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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 尼崎 5-13					878,000					
	公示価格 855,000 円/㎡	[102.7] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-										
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 尼崎市の商業地の地価は総じて上昇傾向が認められ、稀少性の高い駅前や繁華性の高い地域では上昇率が拡大している。						
	前年標準価格 800,000 円/㎡				[地域要因] 駅前商業地域で繁華性が高く、投資需要やマンション用地需要も多いため地価は上昇傾向が認められる。						
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	代表標準地 ☒ 標準地 ☐										
	標準地番号 尼崎 5-13										
	公示価格 855,000 円/㎡										
	② 変動率	年間 +9.8%	半年間 +2.7%								

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 8 日 提出
 尼崎（県） 5 - 3 宅地-1

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

鑑定評価額	34,900,000 円	1㎡当たりの価格	273,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市杭瀬本町2丁目39番1外「杭瀬本町2-1-7」				②地積 (㎡)	128	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 防火 (その他) (100,300)										
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	阪神杭瀬 250m												
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 0 m、北 30 m			②標準的使用	中低層店舗兼事務所地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 2.8 m 国道	交通 施設	阪神杭瀬駅北西方 250m	法令 規制	近商 (100,300) 防火						
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに中低層の店舗兼事務所等が見られる商業地域で、当面、現状を大きく変えないものと予測する。投資需要等が堅調なことから、地価水準はやや上昇傾向で推移するものと予測する。																	
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	287,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない													
	収益還元法	収益価格	198,000 円/㎡																
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																
(6) 市場の特性	同一需給圏は尼崎市のほか阪神間の路線商業地域及び駅周辺に位置する近隣商業地域である。需要者は自用または賃貸目的の事業者や個人投資家等である。駅に近い国道沿いの路線商業地域で、事業者や投資家等の需要が堅調である。取引が少ないうえ、取引価額も地積等により様々で、中心となる価格帯は見出せない。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場は成熟しているものの、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格は低位に試算された。また、収益価格は試算過程で想定要素を含む。取引市場では収益性に着目しつつも取引価格の水準や需給動向を重視して価格決定されている。したがって、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、下記標準地・指定基準地とは均衡を得ていると判断した。																		
(8) 規準とした価格	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 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 -11.0	環境 +28.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号	尼崎 5-8	[101.8] / 100	100 / [104.0]	100 / [113.9]	[100] / 100		272,000	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 -11.0	環境 +28.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -2.0	交通 -3.0	環境 +16.0	行政 -6.0	その他 0.0
	指定基準地番号	尼崎（県） 5-8	[104.0] / 100	100 / [100]	100 / [103.7]	[100] / 100		273,000	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -2.0	交通 -3.0	環境 +16.0	行政 -6.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 景気は緩やかに回復しており、個人消費等も物価上昇の影響を受けつつも緩やかに回復している。														
	前年標準価格	262,000 円/㎡	[104.0] / 100		[地域要因] 駅に近い路線商業地で、投資需要等が堅調で、地価は上昇で推移。														
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地		標準地番号		-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。													
公示価格		円/㎡		-															
②変動率	年間 +4.2 %	半年間	%																

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所神戸支社
尼崎（県） 5-4	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 石川 太郎

鑑定評価額	121,000,000 円	1㎡当たりの価格	510,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月7日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	400,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市南武庫之荘1丁目145番 「南武庫之荘1-13-25」				②地積 (㎡)	238	⑨法令上の規制等							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,300) 準防 (その他) (90,300)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 80m、南 20m、北 0m				②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 20.0m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	13m市道	交通施設	阪急武庫之荘駅南80m	法令規制	近商 (90,300) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	中層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前商業地域にあって、背後には選好性の高い住宅地域を擁し、今後も現況を維持すると予測する。駅前商業地は希少性が認められ、地価は今後も上昇基調で推移すると予測する。													
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	525,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	395,000 円/㎡												
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は、阪神間における尼崎市を中心とする商業地域をその圏域とする。背後には良好な住環境を備えた住宅地域を擁する武庫之荘駅前において、需要者の中心は、地元不動産業者のほか、全国的な企業や個人等まで様々である。人通りが多く駅前の高い希少性から、店舗需要は高く、堅調なマンション需要にも支えられ、地価は上昇基調にある。価格は規模や画地条件等により様々であるため、需要の中心価格帯の把握は困難である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前商業地域に存し、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おらず、収益価格はやや低位に試算された。したがって、広域的に多数の信頼性のある取引事例を採用した実証的な比準価格を中心に、収益価格を関連付け、代表標準地との検討を踏まえた上、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 規準とした価格	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	②標準地	尼崎 5-2	[103.0] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100	510,000		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 金利や建築費の動向には当面注視が必要であるが、尼崎市における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。										
	☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 480,000 円/㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 尼崎 5-2 公示価格 495,000 円/㎡		変動状況 ②変動率 年間 +6.3% 半年間 +3.0%		[地域要因] 背後には選好性の高い住宅地域が広がる駅前商業地にあって、希少性やマンション需要から、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。										

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社アレイズ兵庫事務所. Row 1: 尼崎（県） 5-5, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 川端 良明.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 210,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Includes values like 令和 7 年 7 月 1 日, 令和 7 年 7 月 4 日, 正常価格, 165,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格とした: ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳. (9) 指定基準地からの検討: ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③変動状況.

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 尼崎（県） 5-6, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 阪神アプレイザルサービス, 長谷川 一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 468,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 685,000 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. Values include 令和 7 年 7 月 1 日, 令和 7 年 6 月 11 日, 更地としての鑑定評価, 令和 7 年 7 月 7 日, 正常価格, [令和 7 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, usage, market conditions, and price determination. Includes sub-sections like (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡田不動産鑑定
尼崎（県） 5-7	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 岡田 文

鑑定評価額	25,000,000 円	1㎡当たりの価格	385,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月5日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	300,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市立花町1丁目9番5 「立花町1-15-3」				②地積 (㎡)	65	⑨法令上の規制等	近商 (80,400) 準防 (その他) (90,400)												
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況															
(2) 近隣地域	①範囲	東 15m、西 15m、南 20m、北 20m				②標準的使用	低層店舗地														
	③標準的画地の形状等	間口 約 5.0m、奥行 約 12.0m、規模 60㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	街路	8m市道	交通施設	J R立花駅北方 170m	法令規制	近商(90,400) 準防								
	⑤地域要因の将来予測	アーケード街小売店舗が連たんする駅前商店街であり、立花市場やコープ立花の建替えによる周辺環境の変化もあり、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。																			
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない														
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	395,000 円/㎡																		
	収益還元法	収益価格	329,000 円/㎡																		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																		
(6) 市場の特性	同一需給圏は、尼崎市内を中心とする阪神間の駅周辺に位置する商業地域である。需要者は、自ら物販、飲食、サービス等の店舗を営む個人や法人の地元事業者を中心に、これらの事業者に賃貸することを目的とする収益用不動産の投資家等も考えられる。近隣居住者や通勤者の日用買回り品等が中心の商店街であるが、背後に充実した商圏を有し、周辺の商業施設とも共存して一定の繁華性を維持している。既存店舗で総額3,000万円以上が取引の中心帯である。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	店舗等の賃貸市場は十分に成熟しているものの、同一需給圏では相場観を重視する市場参加者が支配的であり、収益性を中心に意思決定するまでには至っていない。一方、比準価格は同一需給圏内から信頼性のある取引事例を収集して求められている。よって、比準価格を標準とし、収益価格を関連付けて、規準価格、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																				
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +4.0	交通 -5.0	環境 -25.0	行政 -4.0	その他 0.0
	公示価格	尼崎 5-5	[101.9] / 100	100 / [100]	100 / [71.1]	[100] / 100	387,000														
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +2.0	交通 +5.0	環境 +29.0	行政 -4.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	尼崎（県） 5-4	[106.3] / 100	100 / [100]	100 / [132.6]	[100] / 100	385,000														
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因		[一般的要因] 主要駅周辺を中心に立地条件の良い商業地では供給が限定的である一方、事業用地や収益不動産への需要が継続し、地価動向は堅調。																
	☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 370,000 円/㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 立花市場やコープ立花の建替えによる周辺環境の変化もあり、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。																
②変動率		年間 +4.1%	半年間 %																		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社夙川不動産鑑定
尼崎（県） 5-8	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 山本 考一

鑑定評価額	69,900,000 円	1㎡当たりの価格	283,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		尼崎市塚口町4丁目21番2				②地積 (㎡)	247	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準住居 (60, 200) 防火 (その他) (70, 200)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 20 m、南 140 m、北 30 m		②標準的使用		中低層の店舗・事務所兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 16.0 m、奥行 約 15.0 m、規模		240 ㎡程度、形状		長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	18 m 県道	交通施設	阪急塚口駅北西 780m	法令規制	準住居 (70, 200) 防火			
(3) 最有効使用の判定	中低層の店舗・事務所兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		292,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		216,000 円/㎡							
	原価法		積算価格		/ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、尼崎市のほか阪神間の幹線道路沿いの商業地域等である。主な需要者は地元事業者・不動産会社、及び沿道型店舗のチェーン展開事業者等である。繁華性の程度は普通程度であるが、最寄駅より徒歩圏であることから近隣商業的性格も有し、賃貸住宅の需要も見込まれる。地価は上昇傾向にて推移している。取引規模・価格水準は様々で中心価格帯の把握は困難であるが、対象基準地と同程度の規模の土地で7000万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場の比較的成熟した路線商業地域であるが、土地価格に見合う賃料水準までは形成されておらず、収益価格はやや低位に試算された。また収益価格の試算に当たっては想定項目も多く、流動的な面を有する。よって、信頼性・規範性の認められる取引事例より求めた比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格	270,000 円/㎡	[101.9] / 100	100 / [100]	100 / [97.4]	[100] / 100	282,000		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 尼崎市の人口は概ね横ばい。コロナ禍はほぼ収束し、雇用・消費・投資等が回復し、商業地の地価は上昇傾向となっている。							
	前年標準価格 272,000 円/㎡		[] / 100		[地域要因] 店舗、事務所、住宅等が混在する路線商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。							
①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		[] / 100		[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	+4.0 %	半年間	%								

鑑定評価書（令和7年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 920,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 312,000 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7年1月] 路線価又は倍率, (8) 245,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 所在地, (2) 地積, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, (9) 法令上の規制等. Also includes (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 松本工務店 不動産鑑定士事務所. Row 2: 尼崎（県） 5-10, 兵庫県, 兵庫 2 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 松本年弘

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 185,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 231,000 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 7 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 180,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 澤田不動産鑑定士事務所. Row 1: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 73,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 480,000 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 7 年 1 月] 路線価又は倍率, 380,000 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, (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 data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

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
尼崎（県）5-12	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 齋藤誠

鑑定評価額	334,000,000 円	1㎡当たりの価格	285,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市南武庫之荘3丁目131番外「南武庫之荘3-15-11」				②地積 (㎡)	1,171	⑨法令上の規制等	準住居 (60,200) 防火 (その他) (80,200)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1:2	店舗 S1	店舗を中心に共同住宅等が混在する路線商業地域	南27m市道、背面道	水道 ガス 下水	阪急武庫之荘 1km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 150m、南 60m、北 50m			②標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 22.0m、奥行 約 50.0m、規模 1,100㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	南27m市道	交通施設	阪急武庫之荘駅南東 1km	法令規制	準住居 (80,200) 防火			
	⑤地域要因の将来予測	山手幹線沿いに中低層の店舗やマンション等が建ち並ぶ路線商業地域である。地域要因については特筆すべき事項は見られず、今後も現状維持で推移すると判断される。近年、地価は上昇傾向にある。										
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	295,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	202,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、尼崎市を中心に阪神間に広がる商業地域一帯である。需要者は、自己利用目的の中小事業者、全国で店舗展開を行う大手法人、不動産業者等が想定される。背後住宅地の良好な住環境から山手幹線沿いには、店舗等の利用形態のみならず、マンション等の立地も多く見受けられ、需要は底堅い。需要の中心となる価格帯については、画地規模等によってばらつきがあり、また取引される業種・業態によっても異なるため、把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	山手幹線沿いの路線商業地で、賃貸用不動産が見られるものの、自用目的の取引が多いエリアである。比準価格は、不動産の市場性に着目した実証的な価格で、尼崎市内の路線商業地事例を用いて試算を行った。収益価格は、理論的な価格であるが、土地価格に見合う賃貸市場が形成されていない等の理由で、やや低位に算出された。本件では、比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、類似標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +5.0 環境 -8.0 行政 +6.0 その他 0.0
	尼崎 5-5		[101.2] 100	100 [100]	100 [100.3]	[104.0] 100	283,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +4.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	尼崎（県）5-8		[104.0] 100	100 [100]	100 [102.9]	[104.0] 100	286,000					
(10) 対年前標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格 275,000円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 立地条件に恵まれた商業地は希少性が高く、少ない供給量から堅調に推移している。 [地域要因] 地域要因に大きな変化は認められない。山手幹線沿いで、コンビニ等の店舗とマンションが混在している。地価は底堅い。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡									
	②変動率	年間 +3.6%	半年間 %									

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 8 日 提出
 尼崎（県） 9-1 宅地-1

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

鑑定評価額	3,070,000,000 円	1㎡当たりの価格	142,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 6 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市中浜町 2 4 番外				②地積 (㎡)	21,638	⑨法令上の規制等	工専 (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
	不整形 1:1.2	工場	規模の大きい工場、倉庫等が主体の工業地域	南11m市道	水道 ガス	阪神尼崎センタープール前 1.6km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 70 m、南 160 m、北 180 m			②標準的使用	大規模工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 140.0 m、奥行 約 150.0 m、規模 21,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 m市道	交通施設	阪神尼崎センタープール前駅南方 1.6km	法令規制	工専(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	規模の大きい工場、倉庫等が主体の工業地域で、当面、現状を大きく変えないものと予測する。需要が強い一方、売物件が少ない状況にあることから、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	大規模工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	不整形 線下地	-1.0 -1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	142,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪神間臨海部を中心に内陸部を含む工業地域で、広域に及ぶ。需要者の中心は製造業者や物流事業者等の法人である。大阪都心部や高速道路 I C 等への接近性が良好な立地条件を備えていることや E C 市場の拡大による流通業務地に対する活発な投資の影響から需要は堅調で、さらに売り物件の少なさもあって市況は非常にタイトである。取引が少ないうえ、取引価額は地積等により様々であり、中心となる価格帯は見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	後記 3、(3) 記載理由により収益価格は試算していない。取引市場では、取引価格の水準を指標に需給動向等も勘案して価格決定されることが一般的と認められる。したがって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、下記標準地とは均衡を得ていると判断した。										
(8) 規格外価格とした	① 代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号	尼崎 9-3	[108.0] / 100	100 / [100]	100 / [116.3]	[98.0] / 100	142,000	標準化補正	交通 0.0	交通 0.0	
	公示価格	156,000 円/㎡						環境 0.0	環境 +14.0		
								画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
								行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正	交通	交通	交通
								環境	環境	環境	
								画地	画地	画地	
								行政	行政	行政	
								その他	その他	その他	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 景気は緩やかに回復している。物流効率化や労働力確保等のため、立地条件が良好な工業地に対する需要は強い。						
	☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 122,000 円/㎡		①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 臨海部の大規模な工業地で、旺盛な需要がある一方、売り物件は少なく、市況は非常にタイトで、地価は上昇で推移。						
	②変動率		年間 +16.4 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和7年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社谷澤総合鑑定所神戸支社. Includes address: 尼崎（県） 9-2 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 石川 太郎

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (277,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (185,000 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, [和令7年1月] 路線価又は倍率, 130,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和7年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 尼崎(県) 9-3, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 阪神アプレイザルサービス, 長谷川 一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 194,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 183,000 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7年1月] 路線価又は倍率, (8) 140,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and valuation methods. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public price comparison.