

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 11日 提出
伊丹（県） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たかアブレイザルオフィス
伊丹（県） - 1	兵庫県	兵庫第1	氏名	不動産鑑定士 小畑 敬重

鑑定評価額	21, 100, 000 円	1㎡当たりの価格	165, 000 円／㎡
-------	----------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	130,000 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					伊丹市北本町2丁目230番		②地積 (㎡)	128	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2 中専 (60, 200) (その他)			
	1.5:1	住宅 W2		戸建住宅、事業所等が建ち並ぶ混在住宅地域	東5.7m市道	水道 ガス 下水	J R 伊丹 1.2km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 10 m、南 50 m、北 30 m					②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 130 ㎡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 5.7m市道	交通施設	J R 伊丹駅北西 1.2km	法令規制	2 中専 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅や事業所等が建ち並ぶ混在住宅地域として概ね成熟した状態にある。地域に特段の影響を与える要因も見られないため、今後も当面の間は現状のまま推移していくものと予測する。										
(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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		165,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡								
	原価法	積算価格		/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は J R 福知山線沿線を主とする住宅地域及び住工混在地域で、概ね伊丹市東部及び川西市南部の圏域である。需要者は、地縁の選好性を有する伊丹市居住者が多くを占めるほか、近隣市域からの流入も一部で見られる。幹線道路の裏手で交通騒音が多少大きく、取引も静態的な地域であったが、近年では駅徒歩圏の立地性が再評価されており需要も回復傾向にある。需要の中心価格帯は対象地程度の規模の土地で、2,000 万円前後と認められる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、標準地周辺では自用の戸建住宅が取引の中心であり、また対象地地積も小さく、経済合理的な賃貸住宅の建築が困難であるため、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、代表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 標準地番号	伊丹 -5		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
	公示価格	201,000 円/㎡		[102.0] 100	100 [102.0]	100 [122.7]	[101.0] 100	165,000		交通 0.0	交通 -2.0	
(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	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	環境 0.0	環境 +24.0	
	前年指定基準地の価格	198,000 円/㎡		[104.0] 100	100 [102.0]	100 [123.7]	[101.0] 100	165,000		画地 +2.0	行政 0.0	
										行政 0.0	その他 0.0	
										その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 160,000 円/㎡			③価格変動要因の形成要因		[一般的要因] 景気は緩やかに回復しており、個人消費は持ち直しの動きが見られるが、消費者物価は上昇している。						
	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] 市街地中心に近い混在住宅地域で底堅い需要が認められる。						
	②変動率 年間 +3.1 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 149,000 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[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。市内の住宅地需要は全体的に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] 地域要因に目立った変動はない。
	②変動率 年間 +4.0% 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 149,000 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/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 持ち家及び、貸家の着工は横這いとなっている。分譲住宅の着工は概ね横這いとなっており、当面横這いで推移すると見込まれる。				
			[地域要因] 一般住宅と共同住宅等が混在する住宅地域である。バス利用のやや利便性に欠く地域だが、住環境は概ね良好で地価は上昇基調にある。				
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率 <table border="1"> <tr> <td>年間</td> <td>+3.4 %</td> <td>半年間</td> <td>%</td> </tr> </table>	年間	+3.4 %	半年間	%		
年間	+3.4 %	半年間	%				

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		
	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 低専 (50, 100) (その他)				
	1:1.5	住宅 W 2	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 30 m、西 20 m、南 40 m、北 15 m			②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、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 5 m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) 最も有効使用の判定	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	192,000 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, 500万円程度、新築戸建住宅は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、代表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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	伊丹 - 5	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +1.0 環境 +1.0 行政 +3.0 その他 0.0	
	公示価格 201,000 円／㎡	[102.0 / 100]	100 [102.0]	100 [106.1]	[101.0 / 100]	191,000							
(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	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +1.0 環境 +1.0 行政 +3.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 198,000 円／㎡	[104.0 / 100]	100 [102.0]	100 [106.1]	[101.0 / 100]	192,000							
(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			③ 価格形成要因の検討	[一般的要因]	持ち家及び、貸家の着工は横這いとなっている。分譲住宅の着工は概ね横這いとなっており、当面横這いで推移すると見込まれる。							
	前年標準価格 185,000 円／㎡				[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。							
	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 +3.8 %	半年間 %										

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 11 日 提出
伊丹（県） - 6 宅地-1

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
伊丹（県） - 6	兵庫県	兵庫県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 堀田 勝己
鑑定評価額	27,200,000 円		1㎡当たりの価格	206,000 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	160,000 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		伊丹市瑞穂町 3 丁目 3 9 番 2				②地積 (㎡)	132 ()	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 中専 (60, 200) (その他)					
	1:2.5	住宅 W 2	一般住宅の他にアパート等が見られる住宅地域	南東6m市道	水道 ガス 下水	阪急伊丹 1.8km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 20 m、北 30 m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 18.0 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	基準方位：北 6 m市道	交通施設	阪急伊丹駅北西 1.8km	法令規制	1 中専 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の戸建住宅を主体とする住宅地域であり、地域要因に格別の変動は認められず、当面の間現状のまま推移するものと予測する。安定的な需要が存し、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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	206,000 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、神戸線等沿線の伊丹市、尼崎市等の圏域。需要者の中心は圏域内居住者であるが、他地域からの流入も見られる。バス圏の住宅地域であるが、居住環境が良好であるだけでなく、周辺に店舗等も存在し、生活利便性も比較的良好であることから需要は底堅く、地価も緩やかな上昇傾向にある。土地は 2 0 0 0 万円台、新築戸建住宅は 4 0 0 0 万円～5 0 0 0 万円台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	戸建住宅を中心とする住宅地域で、一部共同住宅等も見られるが、従来からの土地所有者による有効活用によるものが多く、土地取引は自用目的が中心であることから、収益還元法の適用を断念した。よって、近時の市場実態を適切に反映する比準価格を標準とし、さらに公示価格を規準とした価格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 +2.0 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 伊丹 - 5 公示価格 201,000 円／㎡	[102.5] 100	100 [102.0]	100 [100]	[102.0] 100	206,000						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 198,000 円／㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 地勢が概ね平坦である伊丹市の住宅地は主に地元需要が強く、利便性の優れる立地を中心に需給関係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 伊丹 - 5 公示価格 201,000 円／㎡				[地域要因] バス圏に所在するものの良好な環境に恵まれ、高い選好性を有する住宅地域として需給は安定。地価は引き続き上昇基調にある。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 +4.0 %	半年間 +2.5 %									

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）－7	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	13,900,000 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 5 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	120,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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		伊丹市荻野 4 丁目 7 3 番 1				②地積 (㎡)		(88)		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 中専 (60, 200) (その他)									
	1:1.5	住宅 W 2		中小規模一般住宅に共同住宅も見られる住宅地域		北東6m市道		水道 ガス 下水		阪急伊丹 4km											
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 20 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 12.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形																		
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない。		街路		基準方位：北 6 m市道		交通施設		阪急伊丹駅北西 4km		法令規制		1 中専 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測		中小規模一般住宅に共同住宅も見られる住宅地域である。地域要因に大きな変動はなく、今後も概ね現況のまま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 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、規模等により様々であるが当該基準地と同規模で、土地は概ね 1, 0 0 0 万円台、新築戸建住宅で概ね 3, 0 0 0 万円台である。																			
(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、代表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) 公示価格を標準とした	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因		街路 0.0 交通 +3.0 環境 +24.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 伊丹 - 5 公示価格 201,000 円／㎡		[101.6] 100		100 [102.0]		100 [127.7]		[100] 100		157,000										
(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		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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因		街路 0.0 交通 +3.0 環境 +24.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 198,000 円／㎡		[104.0] 100		100 [102.0]		100 [127.7]		[100] 100		158,000										
(10) 対象基準地等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格変動要因の形成要因の		[一般的要因]		伊丹市の人口は横ばい〜微減傾向にある。市内は概ね平坦な地勢である。												
	前年標準価格 152,000 円／㎡						[地域要因]		地域要因に変動はない。												
	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						[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 +3.9 %		半年間 %															

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		伊丹市荒牧5丁目258番 「荒牧5-18-4」				②地積 (㎡)	112	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		2 中専 (60, 200) (その他) 地区計画等					
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅、マンショ ン等が混在する住宅 地域	北西6m市道	水道 ガス 下水	J R 中山寺 1.4km							
(2) 近隣 地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 30 m、北 30 m				②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、		奥行 約 15.0 m、		規模 120 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位 北 6 m市道	交通 施設	J R 中山寺駅 南東 1.4km	法令 規制	2 中専(60, 200) 地区計画等				
	⑤地域要因の 将来予測	一般住宅を中心とした住宅地域であり、今後当分の間は概ね現状を維持した状態で推移するものと予測する。											
(3) 最も有効使用の判定	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	169,000 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	同一需給圏は対象不動産の属する伊丹市及び宝塚市南東部の住居系地域一帯。需要の中心は同一需給圏内の居住者が中心となるものと思われる。住環境は比較的良好であり日常利便施設も充実していることから、需要は強含みで推移している。土地は1, 500～2, 000万円程度、新築戸建は4, 000万円前後が需要の中心と思われる。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は信頼性の高い事例により求められており、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く、十分な説得力を有するものと判断する。なお、収益還元法は対象地の地積が小さく、経済合理性に見合った賃貸経営が可能となる建物の建設が困難と判断し、適用を断念した。よって、公示価格及び指定基準地価格との検討を踏まえた上で、比準価格を採用するものとし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示 価格 を 標準 とし た	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号	伊丹 - 22	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 の標準価格 (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 164,000 円/㎡		[102.1 / 100]	[100 / 103.0]	[100 / 96.0]	[100 / 100]	169,000		交通	0.0		交通	+1.0
									環境	0.0		環境	-5.0
									画地	+3.0		行政	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	宝塚 (県) - 15	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 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準 化補 正	街路	0.0	地域 要因	街路	-1.0
	前年指定基準地の価格 169,000 円/㎡		[104.1 / 100]	[100 / 102.0]	[100 / 101.9]	[100 / 100]	169,000		交通	0.0		交通	-1.0
									環境	0.0		環境	+4.0
(10) 対象 基準 地 の前 年 標準 価格 等 か ら の 検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 162,000 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 変動 状況	[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。市内の住宅地需要は全体的に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] 地域要因に目立った変動はない。								
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率	年間 +4.3 %	半年間 %										

(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4 1 1 番		②地積 (㎡)	111	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 中専 (60, 200)				
	1:1.2	住宅 W 2	小規模一般住宅を中心とする既成住宅地域	南4.8m市道	水道 ガス 下水	阪急伊丹 3km		(その他) (60, 192)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 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 10.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 110 m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4.8 m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。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	152,000 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2, 0 0 0 万円前後、新築戸建住宅で概ね4, 0 0 0 万円台である。											
(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。											
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号	伊丹 - 34		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 0.0	街路 +3.0
	公示価格	154,000 円／㎡		[101.4] 100	[100]	[100] [106.1]	[103.0] 100	152,000		交通 0.0	交通 +1.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	伊丹 (県) - 14		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	環境 0.0	環境 +2.0	
	前年指定基準地の価格	166,000 円／㎡		[103.0] 100	[101.0]	[100] [115.3]	[103.0] 100	151,000		画地 +1.0	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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 147,000 円／㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 伊丹市の人口は横ばい～微減傾向にある。市内は概ね平坦な地勢である。						
	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 - 公示価格 円／㎡					[地域要因] 地域要因に変動はない。						
	②変動率					年間 +3.4 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

1 基本的事項

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		伊丹市大鹿4丁目4番				②地積(㎡)	185	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中専(60,200)					
	1:1	住宅 L S 2	中小規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	南4m市道	水道 ガス 下水	阪急伊丹 1.3km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 30 m、南 10 m、北 35 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 14.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 180 m程度、形状 ほぼ正方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4 m市道	交通施設	阪急伊丹駅北 1.3km		法令規制	1中専(60,160)			
	⑤地域要因の将来予測		中小規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、概ね現況のまま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 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		188,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		108,000 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及びJR福知山線沿線で、概ね伊丹市の圏域である。需要者は同一需給圏内の居住者が大半を占めるが、圏外からの転入も見られる。バス便が充実しており、阪急伊丹駅及び生活利便施設等は徒歩圏内に存することから、需給関係は安定している。土地の細分化が進んでおり、取引価格の中心は、土地で2,000万円台、新築建売住宅は4,000万円台が中心と思料される。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸共同住宅も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。中規模の一般住宅が多い地域で、市場参加者は自己居住を目的とし、収益性より居住の快適性・利便性等を重視する傾向があることから、比準価格が最も市場に適合した説得力のある価格と判断した。従って収益価格を参考に留め、下記代表標準地、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格を標準とした価格	① 代表標準地 標準地番号		伊丹 - 5	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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 -1.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格		201,000 円/㎡	[101.6 / 100]	[100 / 102.0]	[100 / 110.1]	[103.0 / 100]	187,000					
(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	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 -1.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格			198,000 円/㎡	[104.0 / 100]	[100 / 102.0]	[100 / 110.1]	[103.0 / 100]	189,000				
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 181,000 円/㎡				③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 伊丹市の人口は横ばい～微減傾向にある。市内は概ね平坦な地勢である。							
	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 - 公示価格 円/㎡					[地域要因] 地域要因に変動はない。							
	②変動率 年間 +3.9% 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）

令和 7 年 7 月 11 日 提出
伊丹（県） - 11 宅地-1

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
伊丹（県） - 11	兵庫県	兵庫第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士

鑑定評価額	34,900,000 円	1㎡当たりの価格	197,000 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	155,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 2 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					伊丹市広畑5丁目43番1		②地積 (㎡)		177	⑨法令上の規制等				
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		2低専 (60, 150)		
	1:2		住宅 W2		中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		南東6m市道		水道 ガス 下水		阪急伊丹 1.8km		(その他)		
(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 9.5 m、奥行き 約 19.0 m、規模 180 ㎡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		阪急伊丹駅北西 1.8km	法令規制	2低専 (60, 150)
	⑤地域要因の将来予測		中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、特に大きな変動要因は見当たらず、概ね現状のまま推移すると予測する。住環境や生活利便性は概ね良好で需要は堅調であり、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		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 197,000 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、伊丹市中部における阪急伊丹線及びJR福知山線沿線を中心とした住宅地域である。需要者は同市内の居住者を中心となり、周辺市域からの流入はやや少ない。バス圏に存しているものの、周辺には各種商業施設等が立地しており、区画整然として環境も概ね良好で、需要は底堅く地価は上昇傾向にある。基準地と同規模程度の土地で3,500万円前後、細分化された新築建売で4,000万円～4,500万円程度が需要の中心価格帯となる。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自己使用の戸建住宅が中心の住宅地域であり、収益目的の取引はほとんど見られない。また、基準地は地積がやや小さく容積率等の制限から、経済合理的な賃貸住宅の建築は困難と判断されるため、収益還元法の適用を断念した。よって、収益性より居住快適性が選好される住宅地域であることから、現実の取引事例から求めた実証的な比準価格をもって、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。													
(8) 公示価格を 標準とした	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 +3.0 環境 +11.0 行政 -3.0 その他 0.0		
	標準地番号 伊丹 -35														
	公示価格 211,000 円/㎡		[101.5] 100		100 [100]	100 [110.9]	[102.0] 100	197,000							
(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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0		
	伊丹（県） -6														
	前年指定基準地の価格 198,000 円/㎡		[104.0] 100		100 [102.0]	100 [105.0]	[102.0] 100	196,000							
(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 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の変動状況 [一般的要因] 伊丹市の人口は安定的に推移しており、駅徒歩圏だけでなくバス圏を含めて需要は底堅く、特段大きな要因の変化は見当たらない。 [地域要因] 地域要因に特筆すべき変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	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														
	標準地番号 -														
	公示価格 円/㎡														
②変動率		年間 +3.7%	半年間 %												

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 11 日 提出
伊丹（県） - 12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 神戸支社
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
鑑定評価額	31,800,000 円		1㎡当たりの価格	281,000 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	220,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 3 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		伊丹市平松3丁目9番5 「平松3-1-10」				②地積 (㎡)		113 ()		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 中専 (60, 200) (その他)
	1:2.5	住宅 W 2		中小規模一般住宅が 建ち並ぶ住宅地域		東6.9m市道		水道 ガス 下水		阪急新伊丹 220m		
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 20 m、南 20 m、北 30 m				②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 7.5 m、		奥行 約 16.0 m、		規模 120 ㎡程度、		形状 長方形			
	④地域的特性	特記	特にない		街 路	基準方位 北、 6.9 m市道	交通 施設	阪急新伊丹駅北東 220m	法令 規制	1 中専(60, 200)		
		事項										
	⑤地域要因の 将来予測		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後も現況の居住環境を維持して推移するものと思料する。伊丹市内においても良好な利便性と住環境を兼ね備えており、需要は堅調で地価は上昇基調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		281,000 円/㎡		(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 +1.0			
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡									
	原価法		積算価格 / 円/㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は、伊丹市のほか尼崎市北部を含む阪急伊丹線及びJR福知山線の各沿線を圏域とする住宅地域である。需要者の中心は、伊丹市及び阪神間の資金力を有する居住者がその多くを占め、周辺市域からの転入も見られる。居住環境や生活利便性が良好なことから、需給関係は比較的堅調に推移している。基準地と同規模程度の土地で3,000万円台前半、新築建売で5,000万円台が需要の中心価格帯となる。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、多数の信頼性のある取引事例を収集し得た。基準地の地積及び間口・奥行等の関係から、経済合理的な経営が可能となる賃貸用住宅の建設が困難と判断したため、収益還元法の適用は行わなかった。従って、居住の快適性が重視される住宅地域であるため、代表基準地の推移に留意しつつ、実証的な比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	伊丹 - 15	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	[102.2] 100	100 [101.0]	100 [100]
									環境 0.0	環境 0.0		
									画地 +1.0	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	標準化補正	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡								[] 100	100 []	100 []	[] 100
									環境	環境		
									画地	行政	行政	
									その他		その他	
(10) 対象基準地の 前年の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規			③ 変動 状況 要因の	[一般的要因]		日銀のゼロ金利政策解除に伴う金利先高観のほか、円安、物価上昇による実体経済、とりわけ不動産市況への影響には注視を要する。					
	前年標準価格 271,000 円/㎡				[地域要因]		居住環境にめぐまれ、新伊丹駅等からの生活利便性が良好なことから、需要は堅調であり、地価は上昇基調で推移する。					
	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 標準地番号 伊丹 - 15											
	公示価格 275,000 円/㎡											
		②変動率	年間 +3.7 %	半年間 +2.2 %								

(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	
	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 中専(60, 200)				
	1:2	住宅W2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	南4.5m市道	水道ガス下水	阪急稲野150m		(その他)(60, 180)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 10 m、西 50 m、南 25 m、北 20 m			②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 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)	
	⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅の中に共同住宅も見られる駅に近い住宅地域であり、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) 最も有効使用の判定		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		265,000 円/㎡							
		収益還元法	収益価格		131,000 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、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、代表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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	伊丹 - 15	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対象基準地の標準価格(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 +2.0 交通 -1.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	275,000 円/㎡	[101.8 / 100]	[100 / 101.0]	[100 / 108.0]	[103.0 / 100]	264,000					
(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	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(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 +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	271,000 円/㎡	[103.7 / 100]	[100 / 101.0]	[100 / 108.0]	[103.0 / 100]	265,000					
(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				③変動状況 要因の	[一般的要因] 景気は緩やかに回復しており、個人消費は持ち直しの動きが見られるが、消費者物価は上昇している。						
	前年標準価格 256,000 円/㎡					[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。						
	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											
		②変動率	年間 +3.5 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 11日 提出
伊丹（県） - 14 宅地-1

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） - 14	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	19,200,000 円	1㎡当たりの価格	171,000 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 3日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	135,000 円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 7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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		伊丹市山田6丁目132番 「山田6-6-2」				②地積 (㎡)	(112)	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 中専 (60, 200)			
	1:1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅、 共同住宅が建ち並ぶ 住宅地域	東6m市道	水道 ガス 下水	阪急伊丹 3km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 15 m、南 25 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 9.0 m、 奥行 約 13.0 m、		規模 110 ㎡程度、		形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	阪急伊丹駅南西 3km		法令 規制	1 中専(60, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測	一般住宅を中心とした住宅地域であり、今後当分の間は概ね現状を維持した状態で推移するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	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		171,000 円／㎡		(4) 対象基準地の 個別的要因		方位			
	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	同一需給圏は主として伊丹市内の住居系地域一帯と捉えられる。需要者は同一需給圏内の居住者が中心となるものと考えられる。バス圏であるが、周辺便利施設の充実した住宅地域であることから、住宅需要は安定的であり、地価は堅調に推移していると思料する。土地は2, 0 0 0万円前後、新築戸建は4, 0 0 0万円前後が需要の中心と思われる。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は信頼性の高い事例により求められており、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く、十分な説得力を有するものと判断する。なお、収益還元法は対象地の地積が小さく、経済合理性に見合った賃貸経営が可能となる建物の建設が困難と判断し、適用を断念した。よって、近傍公示価格との検討を踏まえた上で、比準価格を採用するものとし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を 標準とした 価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 伊丹 - 11	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 の標準価格 (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 +1.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 169,000 円／㎡	[101.5] 100	100 [100]	100 [101.0]	[101.0] 100	172,000					
(9) 指定からの 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 前年標準価格 166,000 円／㎡			③ 価格 変動 状況 形成 要因 の	[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。市内の住宅地需要は全体的に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] 地域要因に目立った変動はない。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +3.0 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 11 日 提出
伊丹（県） 5－1 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	101,000,000 円		1㎡当たりの価格	198,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 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	155,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			2 中専 (60, 200)	
	1:1	店舗兼共同住宅 R C 4		店舗、店舗兼共同住宅等が多い商業地域		北東18m市道		水道 ガス 下水	阪急武庫之荘 2.1km			(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 30 m、北 30 m		②標準的使用		中低層店舗兼共同住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 22.0 m、		奥行 約 23.0 m、		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	1 8 m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)	
	⑤地域要因の将来予測	街路幅員の良好な市道沿いに店舗、店舗兼共同住宅等が多い近隣商業地域であり、今後も現状のままで推移するものと予測する。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	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		204,000 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		ない					
	収益還元法	収益価格		140,000 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) 公示価格を標準とした	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 +2.0		
	標準地番号 伊丹 5－6							交通 0.0	交通 +1.0				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	環境 0.0	環境 -4.0				
	伊丹 (県) 5－3							画地 +3.0	行政 0.0				
(10) 対象基準地の前年の検討	前年指定基準地の価格	[101.3] 100	100 [103.0]	100 [98.9]	[100] 100	199,000		行政 0.0	その他 0.0				
	200,000 円／㎡												
	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		
	伊丹 (県) 5－3							交通 0.0	交通 +6.0				
(10) 対象基準地の前年の検討	前年指定基準地の価格	[104.7] 100	100 [100]	100 [135.7]	[100] 100	198,000		環境 0.0	環境 +28.0				
	256,000 円／㎡							画地 0.0	行政 0.0				
	①-1対象基準地の検討	③ 価格変動要因の形成要因		[一般的要因] 伊丹市の人口は横ばい～微減傾向にある。市内は概ね平坦な地勢である。									
	☒ 継続 ☐ 新規			[地域要因] 地域要因に変動はない。									
(10) 対象基準地の前年の検討	前年標準価格	190,000 円／㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討												
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地												
	標準地番号	-											
(10) 対象基準地の前年の検討	公示価格	円／㎡											
	②変動率	年間 +4.2 %	半年間 %										

(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 価格形成要因の變動状況	[一般的要因]	市内商業地では、マンション需要と競合する阪急及びＪＲ伊丹駅に近い好立地を中心に、主要道路沿いの路線商業地域でも需要が堅調。
	前年標準価格 256,000 円／㎡					[地域要因]	市中心部に比較的近い県道沿いの商業地域であり、需要は堅調で、地価は強含みで推移している。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討						
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地						
	標準地番号 -						
	公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間	+4.7%	半年間	%		

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		伊丹市池尻1丁目158番2外				②地積 (㎡)	1,049 ()		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)			
	2:1	店舗 RC 4	県道沿いに店舗のほか住宅等の見られる商業地域		東20m県道	水道 ガス 下水	阪急伊丹 3km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 30 m		②標準的使用		低層店舗地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 40.0 m、 奥行 約 25.0 m、		規模		1,000 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形			
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	20 m県道	交通 施設	阪急伊丹駅西 3km		法令 規制	準住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測		店舗のほか住宅等も見られる路線商業地域であり、当面の間、ほぼ現状のまま推移するものと予測する。底堅い需要が見られることから、地価は緩やかな上昇傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定		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		215,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		144,000 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、伊丹市を中心に阪神間の幹線道路沿いの路線商業地域並びに近隣商業地域の一帯。需要者の中心は圏域内に地縁を有する事業者や、全国規模でチェーン展開する小売業者等である。大規模画地に対しては、いわゆるロードサイド型店舗、小規模画地に対しては近隣型店舗等、底堅い需要が認められる。なお、取引自体が多くなく、また出店形態等により求められる規模がまちまちであることから、取引の中心となる価格帯は見いだせない状況にある。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は郊外路線商業地域で、十分な駐車スペースを確保した低層店舗が標準的であり、許容容積を使い切らない土地利用方法が多く、また自用目的の取引が主体であることから、収益性によって地価が形成される状況には至っていない。よって、規範性から比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、さらに公示価格を規準とした価格等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 標準地番号 伊丹 5-6		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 200,000 円/㎡		$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{[100]}{100}$	206,000					
(9) 指定 基準 地	① 指定基準地番号 伊丹 (県) 5- 3		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 +22.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 256,000 円/㎡		$\frac{[104.7]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[129.3]}$	$\frac{[100]}{100}$	207,000					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 198,000 円/㎡				③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 鉄道駅に近い立地では商住両面の需要が安定的に存し、沿道地域にあっては背後人口の下支えもあって店舗等需要が引き続き堅調である。						
	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 - 公示価格 円/㎡					[地域要因] 交通量の多い郊外路線商業地域で、大規模商業施設も近接することから底堅い需要が存し、地価はやや強含みで推移している。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率		年間 +4.0%	半年間 %								

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	109,000,000 円	1㎡当たりの価格	150,000 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 3日	(6) 路線価	[令和 7年 1月]	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 5日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		伊丹市北伊丹7丁目90番2				②地積 (㎡)		728 ()		⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工 (60, 200) (その他)					
	1:1.5	倉庫 S 2	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	特にない	街	6 m市道	交通	J R 北伊丹駅南西 420m	法令	準工 (60, 200)				
		事項		路		施設		規制					
	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) 最も有効使用の判定					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		150,000 円／㎡								
		収益還元法	収益価格		93,700 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当該価格の説得力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) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	伊丹 9-1	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	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	126,000 円／㎡	[104.5 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 87.4]	[100 / 100]	151,000	交通 0.0		交通 -7.0			
(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	地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[/ 100]	100 [/ 100]	100 [/ 100]			交通		交通				
(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 140,000 円／㎡			③ 価格変動要因の形成状況	[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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 地域要因に目立った変動はない。								
	②変動率 年間 +7.1% 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）

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
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

鑑定評価額	195,000,000 円	1㎡当たりの価格	152,000 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	115,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 3 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		伊丹市鴻池 7 丁目 2 番外 「鴻池 7－1－10」				②地積 (㎡)	1,282 ()	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			
	台形 2.5:1	倉庫・事務所 S 2		営業所、倉庫等が建 ち並ぶ県道背後の地 域		南東12m市道、西側道		水道 ガス 下水	阪急伊丹 4km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 20 m、南 30 m、北 20 m				②標準的使用		倉庫兼事務所地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 50.0 m、		奥行 約 25.0 m、		規模 1,250 ㎡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 2 m市道		交通 施設	阪急伊丹駅北西 4km		法令 規制	準工 (60, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測		営業所、倉庫等が建ち並ぶ県道背後の地域であり、当面は現状を維持すると予測する。内陸型工業地域においても、立地条件の良好な地域を中心に引き合いが根強く、地価水準は今後概ね上昇基調で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	倉庫兼事務所地						(4) 対象基準地の 個別的要因		角地 +2.0 台形 0.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		157,000 円／㎡							
	収益還元法		収益価格		113,000 円／㎡							
	原価法		積算価格		／ 円／㎡							
	開発法		開発法による価格		／ 円／㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね伊丹市を中心にその周辺都市の内陸型工業地域である。需要者の中心は、最終消費地への接近性を重視する事業者等であり、阪神間都市部の消費地等への道路アクセスにも優れることから、接面道路の系統・幅員や画地規模次第では大型物流施設等の立地ポテンシャルも認められ、かかる需要は底堅い。需要の中心となる価格帯は規模などの画地条件等により千差万別であり、把握が困難である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	営業所、倉庫等が建ち並ぶ県道背後の地域に存し、広域的に多数の信頼性のある取引事例を収集のうえ選択した。近隣地域内には賃貸物件も多数見受けられるが、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、実証的な比準価格を中心に、収益価格を関連付け、地価公示標準地との検討を踏まえた結果、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示 価格を 標準と した	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準 地の規準 価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要 因	街路 -3.0 交通 +13.0 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 伊丹 9-2											
(9) 指定 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／㎡											
(10) 対象 基準 地の 前 年 標準 価格 等 の 前	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 日銀のゼロ金利政策解除に伴う金利先高観のほか、円安、物価上昇による実体経済、とりわけ不動産市況への影響には注視を要する。							
	前年標準価格 142,000 円／㎡				[地域要因] 市場接近性にめぐまれた内陸型工業地であり、幹線道路への良好なアクセス等を反映して需要は堅調で、地価は上昇基調で推移する。							
	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				[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 +7.0 %	半年間 %									