

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

⑤地域要因の将来予測 一般住宅のほかにマンション等も見られる既存住宅地域に存し、周辺においては農地等の宅地転用も見られ、今後は住宅地域として一層成熟していくと予測する。地価は緩やかな上昇基調にて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
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	198,000 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/㎡	

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は共同住宅等の収益物件も見られるが、戸建住宅を中心とする地域である。そのため取引は自用目的であることが大半を占めることから、居住の快適性や利便性を重視した価格が形成される地域であると考えられる。かかる地域性から収益還元法の適用を断念したが、地域傾向からは市場性を反映した比準価格の客観性を持った実証的な価格と認められる。よって本件では比準価格を採用し、指定基準地等との検討も踏まえた比準評価額を上記の通り決定した。
-----------------------------	---

(8) 公示価格を 規準とした 価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 尼崎 - 18	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対象標準地 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 197,000 円／㎡	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	$\frac{[100]}{100}$	198,000		交通 0.0	交通 0.0	交通 0.0	
								環境 0.0	環境 +2.0	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個別の 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域 要因	街路 0.0
	尼崎（県） - 14							交通 0.0	交通 +5.0		
								環境 0.0	環境 +42.0		
								画地 +3.0	行政 -2.0		
								行政 0.0	その他 0.0		
								その他 0.0			
	前年指定基準地の価格 289,000 円／㎡	[103.1] 100	100 [103.0]	100 [146.1]	[100] 100	198,000					

(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				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	利便性の良い住宅地の需要は堅調であるが、世界情勢や物価高の影響等、景気動向への懸念も見られ、需給関係を注視する必要がある。
	前年標準価格 194,000 円／㎡					[地域要因]	一般住宅のほかにマンション等も見られる住宅地域にあって、駅から距離を有するものの住環境は概ね良好で、地価は上昇傾向にある。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	□代表標準地 □標準地						
	標準地番号 -						
	公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間 +2.1 %	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） 一2	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	159,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 8年 1月]	125,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 12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		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		
	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, 160)				
	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 50 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 5.5 m、 奥行 約 13.5 m、 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、 4 m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。建築費の上昇や住宅ローン金利の上昇で上値が重く、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		159,000 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は手頃であるが、建築費の上昇や住宅ローン金利の上昇で上値が重く、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	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 +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 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 尼崎 - 44											
(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 の標準価格 (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] [103.0]	[100] [104.9]	[100] 100						
(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			[一般的要因] 尼崎市の住宅地価格は総じて緩やかな上昇が続いているが、建築費や住宅ローン金利の上昇で土地値が圧迫される地域も見られる。								
	前年標準価格 158,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特別な変動は認められないが、建築費や住宅ローン金利の上昇で上値が重く、地価は若干の上昇程度で推移している。								
	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			[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	+0.6 %	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 尼崎市富松町3丁目220番2外 「富松町3-36-22」					②地積 (㎡)		232	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) 準防 (その他) 地区計画等 (70, 200)				
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域	東5m市道	水道 ガス 下水	阪急塚口 1.8km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 35 m、南 25 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 12.0 m、奥行 約 19.0 m、		規模		230 ㎡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 m市道	交通施設	阪急塚口駅北西 1.8km		法令規制	1 中専(70, 200) 準防 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に大きな変動は見られず、一般住宅を中心とした住宅地域として当面は現状を維持するものと見込まれる。居住環境が良好な住宅地域で需要は安定していることから、地価は堅調に推移していくものと予測する。									
(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		238,000 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	同一需給圏は主に阪急神戸本線及び一部に阪急伊丹線を含む沿線を中心とする尼崎市北部及びその周辺の住宅地域であり、主な需要者の属性は概ね圏域内の居住者等が中心で周辺地域からの需要も一部見られる。人気の高い阪急沿線で、最寄駅へはバス圏ではあるものの、居住環境は比較的良好であることから、地価は概ね堅調に推移している。近隣地域及びその周辺で取引される中心価格帯は、標準的規模の土地で概ね5, 500万円前後と思われる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅等を中心とする住宅地域で、交通利便性がやや劣ること等から賃貸経営上合理的な共同住宅等の建築を想定することがやや困難なため収益還元法の適用は断念した。周辺には賃貸物件等も一部に見られるが、当該地域においては居住の快適性及び利便性等を重視した自己居住目的の取引が中心であることから、市場の特性を反映した規範性の高い比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(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 尼崎 - 8	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 +3.0		
	公示価格 238,000 円/㎡	[101.3 / 100]	[100 / 100]	[100 / 103.0]	[101.0 / 100]	236,000		交通 0.0		交通 +1.0	環境 0.0	環境 -1.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 尼崎 (県) - 14	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	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 +1.0		
	前年指定基準地の価格 289,000 円/㎡	[103.1 / 100]	[100 / 103.0]	[100 / 123.5]	[101.0 / 100]	237,000		交通 0.0		交通 +4.0	環境 0.0	環境 +20.0
(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 231,000 円/㎡			③変動形状形成要因の	[一般的要因] 景気は緩やかに回復し、雇用・所得環境の改善が期待される中で、居住環境や利便性が優る地域を中心に住宅需要は底堅く推移している。							
	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] 地域要因に特段の変動は見られず、最寄駅への接近性はやや劣るものの、住環境は比較的良好な地域であり、地価は堅調に推移している。							
	②変動率 年間 +3.0 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				尼崎市武庫之荘4丁目8番番 「武庫之荘4－8－7」				②地積 (㎡)		370 ()		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 (60, 150)							
	1:1.2		住宅 L S 2		中規模の一般住宅が 建ち並ぶ住宅地域		西6m市道		水道 ガス 下水		阪急武庫之荘 820m				(その他) 地区計画等							
(2) 近隣 地域	①範囲		東 30 m、西 30 m、南 120 m、北 40 m						②標準的使用		低層住宅地											
	③標準的画地の形状等		間口 約 17.5 m、 奥行 約 20.0 m、 規模 350 m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		阪急武庫之荘駅北西 820m		法令 規制		1 低専(60, 150) 地区計画等					
	⑤地域要因の 将来予測		中規模戸建住宅を中心とする区画整然とした住宅地域で良好な住環境を形成している。優良住宅地として選好性の高い地域で、今後も地価は上昇が続けると予測する。																			
(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		322,000 円／㎡																
		収益還元法		収益価格		183,000 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北部の阪急沿線で武庫之荘地区をはじめとする住環境良好な住宅地域である。需要者は高所得者層が多く、周辺市等の市外からの転入も増えている。近隣地域は中規模戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした閑静な住宅地域で、市内では優良住宅地としての選好性は高く、地価は上昇が続いている。需要の中心となる価格帯については、画地規模により様々であるが、注文建築用地として5, 0 0 0万円以上の土地取引が多い。																				
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		周辺には賃貸マンション等も見られるが、収益目的での取引は殆ど無く、専ら自己利用目的の取引が中心である。土地価格に比べて十分な賃料水準が形成されておらず、また、低層住宅地域での制限もあり、収益価格は低位に求められた。収益性よりも居住の快適性が重視される住宅地域であることから、収益価格は参考に留め、比準価格を標準に、周辺標準地及び指定基準地との価格検討を踏まえて、鑑定評価額を決定した。																				
(8) 公示 価格 とした 価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 尼崎 - 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 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他		0.0 +4.0 +7.0 0.0 0.0	
	公示価格 365,000 円／㎡		[101.0] 100		100 [103.0]		100 [111.3]		[100] 100		322,000			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 尼崎 (県) - 14		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 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		0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他		0.0 0.0 -10.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 289,000 円／㎡		[103.1] 100		100 [103.0]		100 [90.0]		[100] 100		321,000			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 312,000 円／㎡				③ 変 動 形 成 要 因 の 検討	[一般的要因] 中東情勢の影響もあり建築コスト等が高騰している中、阪神間の不動産価格は上昇基調が続いている。																
	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] 地域要因に特段の変動はないが、阪急沿線北側の住宅地は根強い需要に支えられ、地価は上昇している。																
	②変動率 年間 +3.2 % 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 の検討	③ 価格形成要因の 変動状況	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	[一般的要因] 尼崎市内の人口は長期でみると微減傾向であるが、短期でみるとやや持ち直している。市内の不動産市場は概ね堅調である。
			前年標準価格 189,000 円/㎡	[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。
			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 +2.1 % 半年間 %	

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 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	45,600,000 円		1㎡当たりの価格	294,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	230,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 1 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				尼崎市塚口町5丁目20番14				②地積 (㎡)		(155)		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 (60, 150)						
	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				(その他)						
(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 1 低専 (60, 150)						
							路								規制						
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 294,000 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 J R 福知山線沿線の住宅地域。需要者の中心は尼崎市内の居住者で、他市からの転入もある。駅徒歩圏に位置し住環境も良好であるため選好性が高く、根強い需要がある。対象基準地と同規模の土地は 4, 6 0 0 万円程度、新築建売住宅は 5, 0 0 0 ～ 7, 0 0 0 万円が取引の中心である。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		後記 3、(3) 記載理由により収益価格は試算していない。快適性を重視する住宅地域であるため、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的と認められる。したがって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、下記標準地・指定基準地とは均衡を得ていると判断した。																			
(8) 公示価格を標準とした	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 +1.0	
	標準地番号													街路 0.0		交通 +5.0					
	尼崎 - 37													環境 0.0		環境 +7.0					
		公示価格		[101.9]		100		100		[100]		295,000		画地 0.0		行政 +1.0					
		332,000 円/㎡		100		[100]		[114.6]		100				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 +3.0	
	尼崎 (県) - 14													街路 0.0		交通 0.0					
														環境 0.0		環境 -5.0					
		前年指定基準地の価格		[103.1]		100		100		[100]		295,000		画地 +3.0		行政 0.0		その他 0.0			
		289,000 円/㎡		100		[103.0]		[97.9]		100				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				③ 価格形成要因の変動状況		[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・世帯数は微増している。												
	前年標準価格 284,000 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						[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 -																				
	公示価格 円/㎡																				
②変動率		年間 +3.5 %		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 前年標準価格 130,000 円/㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 住宅地需要は人気の武庫之荘・塚口地域を中心に概ね堅調。一方南部等に需要の弱い地域もあり二極化がみられる。
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因] 地域要因に大きな変化は認められない。最寄駅への接近性がやや劣る混在住宅地域にあつて需要は弱く、地価は微増傾向。
	②変動率					[個別的要因] 個別的要因の変動は特にはない。
	年間	+0.8%	半年間	%		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
尼崎（県） - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東亜立地鑑定
尼崎（県） - 8	兵庫県	第2分科会	氏名	不動産鑑定士 浅阪将生

鑑定評価額	12, 500, 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 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	150, 000 円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 1 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		尼崎市金楽寺町2丁目306番 「金楽寺町2-15-26」				②地積 (㎡)	66	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, 200)			
	台形 1:1.5	住宅 S 3	小規模一般住宅にアパート等が混在する住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	J R 尼崎 1.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 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 7.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 70 ㎡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 尼崎駅南西 1.1km	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	小規模一般住宅を中心にアパート等も見受けられる住宅地域で、今後とも現状のまま推移すると予測する。やや駅距離を有するものの、住環境に恵まれた住宅地域で、地価はやや上昇傾向で推移していくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0			
(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/㎡				形状	0.0			
	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 J R 東海道本線・阪神本線沿線で、尼崎市内の住宅地域が中心である。外部から積極的な移転需要はなく、主たる需要者は尼崎市及び隣接市の居住者が中心である。やや駅距離を有するものの、居住環境に恵まれており、住宅需要は概ね堅調である。土地は100㎡未満で1,500～1,900万円程度、新築の戸建物件は3,500万円～3,700万円程度が取引の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸アパート等の収益物件も見られるが、小規模な土地の場合、投資額に見合う賃貸住宅を建築して運営することが困難であるため収益還元法の適用を断念した。従って、指定基準地とのバランスを検討のうえ比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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 +2.0 交通 -3.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 尼崎 - 35										
	公示価格 191,000 円/㎡	[101.4] 100	100 [100]	100 [102.9]	[100] 100	188,000					
(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 -3.0 交通 -1.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0
	尼崎（県） - 2										
	前年指定基準地の価格 158,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [100]	100 [84.5]	[100] 100	188,000					
(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価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 尼崎市内の住宅地域の地価は、一部の地域を除き、やや上昇傾向である。						
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] やや駅距離を有する住宅地域であるが、住環境は比較的良好で需要は堅調であるため、地価はやや上昇傾向である。						
					[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 %								

(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			
	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) 準防 (その他) (70, 200)	
	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	特にない		街	基準方位 北、 6 m市道		交通	阪急塚口駅南西 1km		法令	1 中専(70, 200) 準防	
		事項			路			施設			規制		
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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		275,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		196,000 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、周辺地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も多く、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 標準とした 価格を	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 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 +6.0 +18.0 0.0 0.0 0.0
	標準地番号 尼崎 - 37												
公示価格 332,000 円/㎡		[101.9] 100	100 [100]	100 [122.6]	[100] 100	276,000							
(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	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +1.0 +6.0 -2.0 0.0 0.0
	尼崎 (県) - 14												
前年指定基準地の価格 289,000 円/㎡		[103.1] 100	100 [103.0]	100 [104.9]	[100] 100	276,000							
(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			[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。									
	前年標準価格 268,000 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] 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。									
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
②変動率		年間 +2.6%	半年間 %										

(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				③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因]	尼崎市は、快適性・利便性等の差異により選好性が地域により異なるため、地価も用途・エリア等により異なる傾向にある。
	前年標準価格 157,000 円／㎡					[地域要因]	今年、新橋の開通により、若干利便性が増加した。旧集落内の需要は依然として弱含み傾向にあり、地価も横ばい～やや上昇傾向にある。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討						
	□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ない。
	②変動率	年間 +0.6 %	半年間 %				

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
尼崎（県）－14 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かもめの不動産鑑定株式会社	
尼崎（県）－14	兵庫県	第2分科会	氏名	不動産鑑定士	谷 諒 岳 史
鑑定評価額	59,900,000 円		1㎡当たりの価格	298,000 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	235,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 17 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		尼崎市南武庫之荘4丁目106番 「南武庫之荘4-7-11」				②地積 (㎡)		201	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 (60, 150) (その他)		
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅が建 ち並ぶ整然とした住 宅地域		南6m市道		水道 ガス 下水	阪急武庫之荘 800m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 20 m、南 0 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 13.0 m、		奥行 約 15.5 m、		規模 200 ㎡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 m市道	交通 施設	阪急武庫之荘駅南西 800m	法令 規制	1 低専(60, 150)			
		事項											
	⑤地域要因の 将来予測		中規模一般住宅を中心とする住宅地域であり、特段の地域変動要因はなく、今後も現状維持程度の推移と予測する。需給バ ランスは安定しており、地価はやや上昇傾向にあると予測する。										
(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 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		298,000 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		同一需給圏は市内北部、阪急神戸線沿線の住宅地域である。需要者は、阪神間の通勤者を主とした中所得者層が中心である。 住宅選好性の比較的高い旧来からの住宅地域として、需給バランスは概ね良好である。需要の中心価格帯は、対象基準地と 同規模の土地で、6, 0 0 0 万円前後、建物は注文住宅が多い。なお、細分化された土地で2, 5 0 0 万円前後、新築の建 売住宅では4, 5 0 0 万円前後と思料される。											
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は、中規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、個人需要者による自用取引が中心である。よって、取引 の指標は収益性よりも居住快適性等が重視され、さらに行政的規制等により経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅を建築 することが困難であることから、収益還元法の適用は断念した。以上より、現実の不動産取引市場を反映した実証的な価格 である比準価格を標準に、代表標準地価格との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示 標準とし た価格を	① 代表標準地 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 293,000 円／㎡		[101.7] 100	100 [103.0]	100 [100]	[103.0] 100	298,000						
(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 等の 検討	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]		金利上昇や建築費高騰、人口減少等の影響を受けつつ、需要は当 面底堅く推移するが、中長期的には二極化が進むものと見込まれ る。						
	前年標準価格 289,000 円／㎡				[地域要因]		地域要因に特段の変動は見られず、地価はやや上昇傾向で推移し 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				[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												
	293,000 円／㎡												
②変動率		年間 +3.1 %	半年間 +1.7 %										

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					②地積 (㎡)		168		③法令上の規制等	
	尼崎市三反町2丁目519番30 「三反町2-3-8」							()			
	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, 200)			
	1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち 並ぶ住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	J R 立花 1km					
(2) 近隣 地域	①範囲	東 60 m、西 40 m、南 15 m、北 25 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 12.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 170 ㎡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	J R 立花駅東方 1km	法令規制	1 住居(70, 200) 準防		
	⑤地域要因の 将来予測	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、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、上昇傾向で推移すると予測する。									
(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		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、J R 東海道本線沿線を中心とした、尼崎市中部の住宅地域である。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である。生活利便施設が集積するJ R 立花駅からやや距離があるが、中小規模の比較的割安な価格帯の住宅供給があることから、新築・中古住宅の流動性が高まり、地価は上昇傾向。中古の戸建住宅で3,000万円前後、新築の建売住宅で4,000～5,000万円台が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	周辺には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とおり決定した。										
(8) 公示 価格 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 +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 0.0 その他 0.0
	標準地番号 尼崎 - 16										
(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 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 201,000 円/㎡										
(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			③ 変 動 状 況 価 格 形 成 要 因 の	[一般的要因] 外国人の転入等で人口微増の月も見られる。新設住宅着工戸数は増加。利便性の高い地域では住宅需要は堅調で、取引価格は上昇継続。						
	前年標準価格 180,000 円/㎡				[地域要因] 地域要因に大きな変化は見られないが、周辺住宅地の流動性の高まりから、地価は上昇傾向で推移している。						
	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				[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 +2.8 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
尼崎（県）－16 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かもめの不動産鑑定株式会社	
尼崎（県）－16	兵庫県	第2分科会	氏名	不動産鑑定士	谷詰 岳史
鑑定評価額	16,100,000 円		1㎡当たりの価格		140,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	110,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 17 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		尼崎市東本町2丁目107番				②地積(㎡)		115	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工(60,200)準防 (その他)(70,200)				
	1:2	住宅S2	一般住宅にアパート、小工場等の混在する地域	北6m市道	水道ガス下水	阪神大物650m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 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 8.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 120 ㎡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	阪神大物駅南 650m	法令規制	準工(70,200)準防			
	⑤地域要因の将来予測		旧来からの作業所等が多い住工混在地域であり、中長期的には住宅色を強めていくものと予測する。住宅選好性はやや劣るものの、駅徒歩圏であり一定の需要が認められることから、地価はやや上昇傾向にある。									
(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 0.0				
(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		/ 円/㎡								
	原価法	積算価格		/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、尼崎市を中心とした阪神電鉄本線沿線徒歩圏の住宅地域である。圏内における国道43号以南は、旧来からの工場、作業所も多く混在しており、住宅選好性はやや劣るものの、駅徒歩圏であり一定の需要が認められる。需要者は、阪神間の通勤者が中心であり、需要の中心価格帯は、対象基準地と同規模の土地で1,600万円前後、新築戸建総額で3,500万円前後と思料される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、一般住宅のほか工場、作業所が存する住工混在地域であり、自用取引が中心である。取引市場においては、収益性が取引の指標となっておらず、さらに対象基準地は規模が小さく、経済合理的な賃貸住宅の経営が困難と判断したため、収益還元法の適用を断念した。以上より、現実の不動産取引市場を反映した実証的な価格である比準価格を標準に、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(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	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		[101.8] / 100	100 [101.0]	100 [122.7]	[100] / 100	140,000		街路 交通 環境 画地 行政			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	阪神アプレイザルサービス
尼崎（県）－17	兵庫県	兵庫第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川 一成
鑑定評価額	22,600,000 円		1㎡当たりの価格	205,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	160,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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		尼崎市昭和通 2 丁目 8 3 番 1 9 外「昭和通 2－6－7」				②地積 (㎡)		110	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 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 176)			
	1:2.5	住宅 W 3	小規模一般住宅が密集する住宅地域	東 4.4m 市道	水道 ガス 下水	阪神尼崎 550m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 15 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 6.5 m、奥行 約 17.0 m、規模 110 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北、4.4 m 市道	交通施設	阪神尼崎駅北東 550m		法令規制	2 住居 (70, 176) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に大きな変動は見られず、小規模一般住宅が密集する住宅地域として当面は現状を維持するものと見込まれる。最寄駅へは徒歩圏内で利便性が良好であることから、地価は堅調に推移していくものと予測する。								
	③最有効使用の判定		戸建住宅地				④対象基準地の個別的要因		方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 205,000 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		同一需給圏は主に阪神本線及び一部 JR 神戸線を含む沿線を中心とする尼崎市南部及びその周辺の住宅地域。主な需要者は概ね圏域内に地縁を有する市内居住者等が中心で圏域外からの需要はやや少ない。国道に近い既成住宅地域で選好性はやや弱い、最寄駅から徒歩圏で利便性は比較的良好であり、地価は堅調に推移している。近隣地域及びその周辺での中心価格帯は、標準的規模の土地で 2,000 万円台前半程度、新築戸建住宅で 4,000 万円前後と思われる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		標準的な画地規模が小さく市場性のある共同住宅の建築を想定することが困難であり、また経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため収益還元法の適用は断念した。近隣地域及びその周辺の住宅地域においては、居住の快適性及び利便性を重視した自己居住目的の取引が中心であることから、市場の特性を反映した規範性の高い比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(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 尼崎 - 33							交通 0.0	交通 +1.0		
(9) 指定基準地からの検討	公示価格 175,000 円/㎡	[101.2] / 100	100 / [100]	100 / [87.4]	[101.0] / 100	205,000	標準化補正	環境 0.0	環境 -16.0		
								画地 0.0	行政 +1.0		
								行政 0.0	その他 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 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	地域要因	街路 0.0
								交通 0.0	交通 -6.0		
	前年指定基準地の価格 158,000 円/㎡	[100.6] / 100	100 / [100]	100 / [78.2]	[101.0] / 100	205,000		環境 0.0	環境 -16.0		
								画地 0.0	行政 -1.0		
(11) 変動要因	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 200,000 円/㎡		③ 変動要因		③ 変動要因	行政 0.0	その他 0.0		
	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 +2.5 %	半年間 %								
	[一般的要因] 景気は緩やかに回復し、雇用・所得環境の改善が期待される中で、居住環境や利便性が優る地域を中心に住宅需要は底堅く推移している。										
[地域要因] 地域要因に特段変動は見られず、小規模住宅が密集し選好性はやや弱いものの、最寄駅への接近性は良好で、地価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。											

(10) 対象基準地の前	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] 尼崎市の人口は回復の兆しが見られる。地価は、居住環境・利便性の良好な地域のみならず、全体的にやや上昇傾向となっている。
	前年標準価格 242,000 円/㎡					[地域要因] 最寄駅から徒歩圏の既成住宅地域である。地域要因に特段の変動はない。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地					[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡					
	②変動率	年間	+2.9 %	半年間	%	

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	澤田不動産鑑定士事務所
尼崎（県）－19	兵庫県	兵庫第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 澤田良一
鑑定評価額	23,000,000 円		1㎡当たりの価格	205,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	155,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		尼崎市東難波町3丁目124番外「東難波町3－6－22」				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)準防 (その他)居住誘導区域内(70,200)			
	1:2	住宅W2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	阪神尼崎1.3km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 15 m、北 15 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 7.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 110 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m市道	交通施設	阪神尼崎駅北西1.3km	法令規制	2中専(70,200)準防	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域で、今後とも現状を維持するものと予測する。生活利便性の高い地域であるため需要は堅調で、地価は上昇傾向で推移していくものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位		+3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 205,000 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JR東海道本線・阪神本線沿線で、概ね尼崎市南部の住宅地域。需要者は尼崎市及び隣接市居住者が中心となっている。最寄り駅からはやや離れているが、生活利便性の高い地域であることから、需要は堅調である。土地は100㎡で2,500万円前後、新築建売住宅は4,000万円台後半が取引の中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸アパート等の収益物件も見られるが、標準的な画地規模が小さいことなどから市場性のある共同住宅の想定が困難であり、また経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため収益価格は試算しなかった。従って、代表標準地との秤量的検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格とした	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 尼崎 - 31	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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 202,000 円/㎡	[101.5] 100	100 [103.0]	100 [100]	[103.0] 100	205,000				
(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 201,000 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 尼崎市においては、人口は微減傾向にあり、個人消費は物価上昇の影響を受けつつも緩やかに回復しており、所得環境も改善が見られる。					
	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 ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 尼崎 - 31 公示価格 202,000 円/㎡				[地域要因] 最寄り駅からはやや離れているが、生活利便性の高い地域での需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +2.0 %	半年間 +1.5 %							

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		尼崎市武庫町1丁目13番「武庫町1－2－6」				②地積 (㎡)		219 ()		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 (60, 150) (その他)						
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		西4.8m市道		水道 ガス 下水	阪急武庫之荘 1km								
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 20 m、南 20 m、北 40 m			②標準的使用		低層住宅地								
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ正方形													
	④地域的特性	特記	特にない		街路	基準方位 北 4.8 m市道	交通施設	阪急武庫之荘駅西 1km	法令	1 低専 (60, 150)						
		事項							規制							
	⑤地域要因の将来予測		低層住宅地域としてほぼ成熟しており、今後も現状のまま推移するものと予測する。地価は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		0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 246,000 円／㎡													
		収益還元法	収益価格 136,000 円／㎡													
		原価法	積算価格 / 円／㎡													
		開発法	開発法による価格 / 円／㎡													
(6) 市場の特性		同一需給圏は尼崎市内の阪急武庫之荘駅周辺の住宅地域が中心となる。需要者は尼崎市に居住する一次、二次取得者が中心であるが、他所からの転入も認められる。居住環境は概ね良好で住宅の需要は比較的多く、需給は概ね安定しており、地価はやや上昇傾向で推移している。土地は3千万円台が需要の中心となっている。また、新築建売住宅は土地の細分化が進んでおり5000万円台が需要の中心となっている。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺には賃貸マンションも見られるが、近隣地域は自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、価格形成においては収益性ではなく居住の快適性や利便性が重視される。また、土地価格に見合った賃料が得られていないこと等により収益価格は低く求められ、規範性は劣る。よって、現実の市場を反映し規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、標準地・指定基準地の価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	尼崎 - 20		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		
		公示価格 217,000 円／㎡	[101.2 / 100]	[100 / 100]							[100 / 88.8]	[100 / 100]		247,000	交通 0.0	交通 -3.0
															環境 0.0	環境 -12.0
															行政 0.0	行政 +2.0
										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	尼崎 (県) - 14		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	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 +2.0			
		前年指定基準地の価格 289,000 円／㎡	[103.1 / 100]							[100 / 103.0]	[100 / 117.6]		[100 / 100]	246,000	交通 0.0	交通 +2.0
															環境 0.0	環境 +13.0
															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] 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。										
	前年標準価格 241,000 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					[個別的要因] 個別的要因の変動は特に認められない。										
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡															
	②変動率	年間 +2.1 %	半年間 %													

(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				③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因]	尼崎市の人口は微減傾向で推移している。利便性の良好な住宅地を中心に需要は安定している。
	前年標準価格 168,000 円／㎡					[地域要因]	最寄駅からやや距離がある狭小道路の多い住宅地域だが、需給は安定的で地価は上昇傾向で推移している。
	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					[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 -						
	公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間	+1.8 %	半年間	%		

(1) 基準地	①所在地番並びに「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)				
	1:1.2	住宅 W2	小規模一般住宅が密集する住宅地域		南東4.5m市道	水道 ガス 下水	J R 尼崎 950m							
(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 4.5m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 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		199,000 円/㎡									
		収益還元法	収益価格		/ 円/㎡									
		原価法	積算価格		/ 円/㎡									
		開発法	開発法による価格		/ 円/㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は、J R 東海道本線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 尼崎駅駅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	-1.0		
	標準地番号 尼崎 -19							交通	0.0		交通	+1.0		
	公示価格 180,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [100]	100 [92.9]	[102.0] 100	200,000	環境	0.0	環境	-8.0				
							画地	0.0	行政	+1.0				
							行政	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	0.0	地域要因	街路	-1.0		
	尼崎 (県) -2							交通	0.0		交通	-2.0		
	前年指定基準地の価格	[100.6] 100	100 [100]	100 [81.3]	[102.0] 100	199,000	環境	0.0	環境	-17.0				
							画地	0.0	行政	+1.0				
							行政	0.0	その他	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			③変動要因の価格形成要因の	[一般的要因] 外国人の転入等で人口微増の月も見られる。新設住宅着工戸数は増加。利便性の高い地域では住宅需要は堅調で、取引価格は上昇継続。									
	前年標準価格 195,000 円/㎡				[地域要因] 地域要因に大きな変化は見られないが、周辺住宅地の地価動向の影響も受け、地価は概ね上昇傾向で推移している。									
	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 +2.1 %	半年間 %											

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等					②地積 (㎡)		785	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80, 400) 準防 (その他) (100, 400)				
	台形 1:1.5	店舗 S 5	中低層の店舗等が建ち並ぶ商業地域	北東9m市道、南側道	水道 ガス 下水	阪急塚口 250m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 30 m、南 0 m、北 50 m			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 25.0 m、奥行 約 35.0 m、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 9 m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華性の高い商業地で、今後も現状を維持するものと思われる。駅周辺商業地は供給が少なく、地価は上昇が続くと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	中層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	616,000 円/㎡				台形	0.0				
	収益還元法	収益価格	445,000 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商業地域一帯である。需要者は地元に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不動産業者等多岐にわたる。人通りの多い駅前商店街で繁華性が高く、近年マンション用地としての需要も増えており、地価は上昇が続いている。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。収益価格は、土地価格の上昇に比べて賃料が追いついていないため、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) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 尼崎 5-7	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 486,000 円/㎡	[103.0 / 100]	[100 / 100]	[100 / 86.9]	[104.0 / 100]	599,000		交通	0.0		交通	0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 尼崎 (県) 5- 4	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	-14.0
	前年指定基準地の価格 5,100,000 円/㎡	[105.9 / 100]	[100 / 100]	[100 / 93.6]	[104.0 / 100]	6,000,000		画地	0.0		行政	0.0
(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			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 中東情勢の影響もあり建築コスト等が高騰している中、阪神間の不動産価格は上昇基調が続いている。							
	前年標準価格 570,000 円/㎡				[地域要因] 阪急塚口駅周辺の土地需要は旺盛で、地価は上昇が続いている。							
	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/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 +5.3 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
尼崎（県） 5－2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小杉不動産鑑定士事務所
尼崎（県） 5－2	兵庫県	兵庫第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 小杉正樹

鑑定評価額	3, 840, 000, 000 円	1 ㎡当たりの価格	966, 000 円／㎡
-------	--------------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	750, 000 円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 12 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							
	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		商業(80,500)防火 (その他)地区計画等(100,500)				
	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		JR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、奥行き 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JR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) 最も有効使用の判定		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		1,000,000 円/㎡											
		収益還元法		収益価格		780,000 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。近隣地域は新快速が停車するJR尼崎駅前に位置するため繁華性及び利便性が高く、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続いている。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樣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) 公示価格を標準とした価格	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	
	尼崎 5-13 公示価格 940,000 円/㎡		[102.8] 100		100 [100]		100 [100]		[100] 100		966,000						
(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	
	- 前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100								
(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 878,000 円/㎡				③価格形成要因の変動状況		[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強い上昇が続いている。										
	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 標準地番号 尼崎 5-13 公示価格 940,000 円/㎡						[地域要因] 駅前商業地域で繁華性及び利便性が高く、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続いている。										
	②変動率 年間 +10.0% 半年間 +2.8%						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										

令和 8年 7月 7日 提出
尼崎 (県) 5-3 宅地-1

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		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	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の 状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		近商 (80,300) 防火 (その他) (100,300)			
	台形 1:2.5	店舗、事務所兼住宅 S3	中低層の店舗兼事務 所等が見られる商業 地域	南28m国道	水道 ガス 下水	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	28m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) 最も有効使用の判定		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		295,000 円/㎡						
		収益還元法	収益価格		200,000 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) 公示 価格 を 標準 とし た	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 尼崎 5-8	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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 -11.0 環境 +31.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 335,000 円/㎡	[102.9] 100	100 [104.0]	100 [116.6]	[100] 100	284,000					
(9) 指定 基準 地 から の 検討	① 指定基準地番号 尼崎 (県) 5-8	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 -3.0 環境 +16.0 行政 -6.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 283,000 円/㎡	[103.9] 100	100 [100]	100 [103.7]	[100] 100	284,000					
(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 273,000 円/㎡		③ 価 変 動 形 成 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。							
	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] 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。							
				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 +3.7 %		半年間 %							

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 2 日 提出
尼崎（県） 5－4 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
尼崎（県） 5－4	兵庫県	兵庫県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 上原卓志
鑑定評価額	129,000,000 円	1㎡当たりの価格	540,000 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	420,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 25 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)				
	1:1.5	店舗兼共同住宅 RC5	中層の店舗併用住宅 が建ち並ぶ駅前の商業 地域		北13m市道	水道 ガス 下水	阪急武庫之荘 80m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 80 m、南 20 m、北 0 m				②標準的使用		中層店舗兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、		奥行 約 20.0 m、		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の商業地域にあって、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。駅前の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		555,000 円/㎡								
		収益還元法	収益価格		411,000 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あって、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の商業地域に存し、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) 公示価格を 標準とした	① 代表標準地 標準地番号	尼崎 5-2	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	
	公示価格	525,000 円/㎡	[102.9] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	540,000						
(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 年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因]		長期金利の上昇等に伴う金利の先高観のほか、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 510,000 円/㎡				[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。						
	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 5-2 公示価格 525,000 円/㎡												
	②変動率	年間 +5.9 % 半年間 +2.9 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	阪神アブレイザルサービス
尼崎（県） 5ー6	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川 一成
鑑定評価額	503,000,000 円		1㎡当たりの価格	736,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	540,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種類別	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 尼崎市長洲本通1丁目3番1 「長洲本通1-4-2」					②地積 (㎡)		683 ()		⑨法令上の規制等 近商 (80,400) 防火 (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					
	1:1.5		共同住宅・店舗 R C 1 1		中高層の店舗兼共同住宅や店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域		北16.8m市道、東側道		水道 ガス 下水		J R 尼崎 160m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 65 m、西 25 m、南 30 m、北 5 m					②標準の使用		中高層店舗兼共同住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 23.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 690 ㎡程度、形状 ほぼ長方形													
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 16.8 m市道		交通施設 J R 尼崎駅南 160m		法令規制 近商(100,400) 防火					
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に特段変動は見られず、中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前商業地域として当面は現状を維持するものと見込まれる。主要駅の駅前で立地条件が希少であるため、地価は強含みで推移するものと予測する。													
(3) 最も有効使用の判定		高層店舗兼共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		角地 +5.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		767,000 円/㎡										
		収益還元法		収益価格		586,000 円/㎡										
		原価法		積算価格		/ 円/㎡										
		開発法		開発法による価格		/ 円/㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏は主に尼崎市及びその周辺の駅前を中心とする商業地域一帯。主な需要者はマンションデベロッパーを主とする不動産事業者等や資金力のある法人投資家、広域的に店舗展開する事業者等が想定される。希少性が高い新快速停車駅至近の立地条件のため、需要は強含みとなっている。取引される価格帯については、取引件数が少なく業種等による個別性が強いことや特殊な事情が介在する事例も多いことから、需要の中心となる価格帯は見出し難い状況である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		賃貸市場が成熟して収益性が認められる地域ではあるが、取引当事者が収益性に基づき意思決定する場面は比較的小なく、投資対象としての利回り等や土地価格に見合った賃料水準が十分に形成されておらず収益価格はやや低位に試算され、相対的に信頼性が劣るものと判断される。よって、市場の特性を反映し実証的で規範性の高い比準価格を中心に、収益価格を比較考量して、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格の標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 尼崎 5-10		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		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 0.0 交通 +2.0 環境 -27.0 行政 +8.0 その他 0.0	
	公示価格 539,000 円/㎡		[104.5] 100		[100] 100		[80.4] 100		[105.0] 100		736,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 尼崎 (県) 5-2		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 +2.0 交通 -1.0 環境 +32.0 行政 +4.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 878,000 円/㎡		[110.0] 100		[100] 100		[138.6] 100		[105.0] 100		732,000					
(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 685,000 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 変動要因の価格形成要因		[一般的要因] 景気は緩やかに回復し、企業収益も改善しており、市内の商業地の需要は強含みで、立地条件に優る地域では地価上昇率が拡大している。									
	[地域要因] 地域要因に特段変動は見られず、希少性が高い新快速停車駅至近の駅前商業地域のため商業地としての需要は根強く地価は強含みである。															
	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。															
②変動率		年間 +7.4 %		半年間 %												

(1) 基準地	①所在地番並びに 「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							
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の 状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施 設状況		⑧主要な交通施設との 接近の状況			近商 (80,400) 準防 (その他) (90,400)								
	1:2.5		店舗兼住宅 B2		アーケード街に小売 店舗が連たんする駅 前商店街		西8m市道		水道 ガス 下水		J R 立花 170m											
(2) 近隣 地域	①範囲		東 15 m、西 15 m、南 20 m、北 20 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 5.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 60 m程度、形状 ほぼ長方形																			
	④地域的特性		特記		特にない。		街 8 m市道		交通		J R 立花駅北方 170m		法令		近商(90,400) 準防							
			事項				路		施設				規制									
	⑤地域要因の 将来予測		アーケード街に小売店舗が連たんする駅前商店街であり、開発や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		414,000 円/㎡		(4) 対象基準地の 個別的要因														
		収益還元法		収益価格		333,000 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、背後に充実した商圈を有し、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、建築費上昇の影響もありやや保守的に求められている。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 価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 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 282,000 円/㎡		[102.2] 100		[100] 100		[100] 71.1		[100] 100		405,000											
(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 +30.0 行政 -4.0 その他 0.0	
	尼崎（県） 5-4 前年指定基準地の価格 510,000 円/㎡		[105.9] 100		[100] 100		[100] 133.7		[100] 100		404,000											
(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 変 動 状 況 の 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根強く、地価は上昇傾向。													
	前年標準価格 385,000 円/㎡						[地域要因]		商圈内の商況は概ね堅調、開発や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。													
	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 +4.7 %		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	72,600,000 円		1㎡当たりの価格	294,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	230,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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		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)				
	1:1	店舗兼住宅S2	低層の店舗、事務所が多い路線商業地域	東18m県道	水道 ガス 下水	阪急塚口780m						
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 20 m、南 140 m、北 30 m			②標準的使用		中低層の店舗・事務所兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 16.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	18m県道	交通施設	阪急塚口駅北西780m		法令規制	準住居(70, 200)防火		
	⑤地域要因の将来予測		低層の店舗、事務所のほか住宅等が混在する路線商業地域であり、当面の間、現状のまま推移すると思われる。地価は上昇傾向で推移すると予測する。									
	(3) 最も有効使用の判定		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		303,000 円/㎡						
		収益還元法		収益価格		224,000 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～7500万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		賃貸市場の比較的成熟した路線商業地域であるが、土地価格に見合う賃料水準までは形成されておらず、収益価格はやや低位に試算された。また収益価格の試算に当たっては想定項目も多く、流動的な面を有する。よって、信頼性・規範性の認められる取引事例より求めた比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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 +1.0 環境 -8.0 行政 +6.0 その他 0.0
	標準地番号 尼崎 5-5		公示価格 282,000 円/㎡	[102.2 / 100]	100 [100]	100 [98.5]	[100 / 100]		293,000			
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	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]	100 [100]	[100 / 100]						
(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 283,000 円/㎡		③ 変動状況 形成要因の	[一般的要因] 尼崎市の人口は回復の兆しが見られる。雇用・消費・投資等が堅調であり、商業地の地価は上昇傾向となっている。						
	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 -			[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る。地域要因に特段の変動はない。						
	公示価格 円/㎡					[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 +3.9%	半年間 %									

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)	①所在及び地番並びに	足尾中東灘浜町2丁目160番外	②地積	2,950	③法令上の規制等
-----	------------	-----------------	-----	-------	----------

(2) 原木材林面积(亩)	(3) 林木总蓄积量(万立方米)	(4) 林木总价值(万元)	林地	+3.0
---------------	------------------	---------------	----	------

(6) 市場の特性	同一雪絵園は概ね尼崎市及び隣接市内の路線商業地域 重要者の中心は全国展開をする飲食店舗及び小売店舗 阪神間の不
-----------	---

(8)	① ☐ 代丰灌溉站	☐ 灌溉站	② 胜占	② 灌溉站	④ 排灌站	⑤ 灌溉站	⑥ 灌溉站	⑦ 灌溉站	⑧ 灌溉站	⑨ 灌溉站	⑩ 灌溉站	⑪ 灌溉站	⑫ 灌溉站	⑬ 灌溉站	⑭ 灌溉站	⑮ 灌溉站	⑯ 灌溉站	⑰ 灌溉站	⑱ 灌溉站	⑲ 灌溉站	⑳ 灌溉站	㉑ 灌溉站	㉒ 灌溉站	㉓ 灌溉站	㉔ 灌溉站	㉕ 灌溉站	㉖ 灌溉站	㉗ 灌溉站	㉘ 灌溉站	㉙ 灌溉站	㉚ 灌溉站	㉛ 灌溉站	㉜ 灌溉站	㉝ 灌溉站	㉞ 灌溉站	㉟ 灌溉站	㊱ 灌溉站	㊲ 灌溉站	㊳ 灌溉站	㊴ 灌溉站	㊵ 灌溉站	㊶ 灌溉站	㊷ 灌溉站	㊸ 灌溉站	㊹ 灌溉站	㊺ 灌溉站	㊻ 灌溉站	㊼ 灌溉站	㊽ 灌溉站	㊾ 灌溉站	㊿ 灌溉站
-----	----------------------------------	------------------------------	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

①-1対象基準地の検討	[一般的要因]	尼崎市においては、人口は微減傾向で、賃上げの広がりによる消
-------------	---------	-------------------------------

(10) ☒ 継続 ☐ 新規

[illegible]

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松本工務店 不動産鑑定士事務所	
尼崎（県） 5-10	兵庫県	兵庫2分科会	氏名	不動産鑑定士 松本年弘	
鑑定評価額	192,000,000 円		1㎡当たりの価格	239,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	190,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 15 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		尼崎市西昆陽1丁目719番6「西昆陽1-27-18」				②地積(㎡)		803	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準住居(60,200)準防 (その他)(70,200)		
	3:1	店舗W1	低層の店舗が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域		西30m国道	水道 ガス 下水	阪急武庫之荘2.8km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 40m、西 80m、南 110m、北 60m				②標準的使用		沿道施設用地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 50.0 m、 奥行 約 16.0 m、 規模 800 ㎡程度、 形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	30m国道	交通施設	阪急武庫之荘駅北西2.8km		法令規制	準住居(70,200)準防	
	⑤地域要因の将来予測		低層の店舗が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域で、今後も現況の商環境を維持するものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定		沿道施設用地					(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	249,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	192,000 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路線商業地域を中心として阪神間の路線商業地域全域にわたる。需要者は飲食業や小売業等、全国にチェーン展開する法人が中心であるが、地元の法人も認められる。交通量の多い国道171号沿いに位置し繁華性は良好、事業用地の需要も多く見られ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		近隣地域は路線商業地域であり、収益物件も見られるが、土地価格に見合う賃料を得ることはやや困難である。また、収益価格は理想的要素を含み、路線店舗は容積消化率が低いため収益価格は低位に求められる傾向がある。収益価格よりも現実の市場における複数の取引事例から求められた比準価格がより規範性が高いと認められるため、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、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) 公示価格を標準とした	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 +3.0 環境 -2.0 行政 +6.0 その他 0.0
	尼崎 5-9 公示価格 248,000 円/㎡	[101.3] 100	100 [100]	100 [104.9]	[100] 100	239,000					
(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 +10.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	尼崎(県) 5-8 前年指定基準地の価格 283,000 円/㎡	[103.9] 100	100 [100]	100 [122.9]	[100] 100	239,000					
(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 231,000 円/㎡			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 尼崎市の商業地需要は、繁華性や収益性の高い地域を中心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] 国道171号沿いの低層の店舗が建ち並ぶ路線商業地域であり、車両交通量は多く繁華性は良好である。						
	②変動率 年間 +3.5% 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				③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	尼崎市においては、人口は微減傾向にあり、個人消費は物価上昇の影響を受けつつも緩やかに回復しており、所得環境も改善が見られる。
	前年標準価格 480,000 円／㎡					[地域要因]	アーケード街の中でも立地条件に優る地域であるため需要は底堅く、地価は上昇傾向にある。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討						
	□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 +2.1 %	半年間 %				

(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		
	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) (80,200)			
	1:2	店舗 S 1	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 60 m、西 150 m、南 60 m、北 50 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 50.0 m、規模 1,100 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	南27 m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) 最も有効使用の判定		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		312,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		210,000 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		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。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均衡にも留意し、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 尼崎 5-5		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	-2.0
	公示価格 282,000 円/㎡		$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100.3]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	296,000		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 尼崎(県) 5-8		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	地域要因	環境	-8.0
	前年指定基準地の価格 283,000 円/㎡		$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[102.9]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	297,000		画地	0.0		行政	+6.0
(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価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 物価は上昇傾向だが個人消費は堅調。主要駅周辺の商業地域を中心に希少性もあって需要は堅調。近隣商業地域は相対的に需要が弱い。							
	前年標準価格 285,000円/㎡					[地域要因] 地域要因に大きな変化は認められない。山手幹線沿いで、コンビニ等の店舗とマンションが混在している地域にあって、地価は底堅い。							
	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] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間	+3.9%	半年間		%							

令和 8年 7月 7日 提出
尼崎 (県) 9-1 宅地-1

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所在地及び地番並びに「住居表示」等				尼崎市中浜町2 4番外		②地積 (㎡)		21,638 ()		⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			工専 (60,200)		
	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			(その他)		
(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	11m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) 最も有効使用の判定		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		164,000 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IC等への接近性が良好な立地条件を備えていることやEC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) 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	+2.0
	標準地番号 尼崎 9-3							交通	0.0		交通	0.0
	公示価格 180,000 円/㎡	[107.7] 100	100 [100]	100 [115.3]	[98.0] 100	165,000		環境	0.0		環境	+13.0
								画地	0.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	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	
	-							交通			交通	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			環境			環境	
								画地			行政	
								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 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価額変動要因の形成状況		[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。						
	前年標準価格 142,000 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。						
	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 +15.5 %	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） 9-2	兵庫県	兵庫県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 上原卓志	
鑑定評価額	318,000,000 円		1㎡当たりの価格	212,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	150,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 25 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 尼崎市西高洲町1 6 番 4 5					②地積 (㎡)		1, 499 ()		⑨法令上の規制等						
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		工専 (60, 200)			
	1:1		倉庫兼事務所 S 2		中小規模の工場に倉庫等も見られる工業地域		南西9m市道		水道 ガス 下水		阪神出屋敷 1. 1km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 90 m、南 50 m、北 60 m					②標準的使用		中小規模の工場地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 38.5 m、奥行 約 38.5 m、規模 1,500 ㎡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 9m市道		交通施設		阪神出屋敷駅南 1. 1km		法令規制 工専(60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		中小規模の工場に倉庫等も見られる工業地域にあって、今後も現況を維持すると予測する。物流施設への需要は依然として旺盛で、供給不足を背景として高値での取引が多く、地価は強い上昇基調で推移すると予測する。													
(3) 最有効使用の判定		中小規模の工場地						(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		212,000 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、阪神間における尼崎市を中心とした工業地域である。需要者は、消費地への接近性を重視する全国規模及び地場の製造業者のほか物流業者等である。阪神高速神戸線及び湾岸線の I C への接近性は良好で、生産地や消費地へのアクセスに優れているため、旺盛な物流用地需要や売物件の供給不足を背景に高値での取引が多く、地価は強い上昇傾向にある。取引価格は規模や画地条件等により様々であり、需要の中心価格帯の把握は困難であった。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		中小規模の工場に倉庫等も見られる工業地域に存し、自用目的での取引が中心となっており、貸し工場等の収益物件は少なく、賃貸市場が成熟していないため、収益還元法の適用は見送った。したがって、広域的に多数の信頼性のある工業地の取引事例を収集・選択し得た実証的な比準価格を標準として、地価公示標準地及び指定基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) 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 尼崎 9-5		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	地域 要因	街路 +2.0
	公示価格 238,000 円／㎡		[106.7] 100		100 [100]		100 [119.9]		[100] 100		212,000			交通 0.0		交通 +4.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 尼崎 (県) 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 142,000 円／㎡		[115.5] 100		100 [98.0]		100 [78.6]		[100] 100		213,000			交通 0.0		交通 -3.0
(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 185,000 円／㎡				③ 変 動 情 況 価 格 形 成 要 因 の	[一般的要因] 長期金利の上昇等に伴う金利の先高観のほか、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。										
	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] I C へのアクセスが良好な臨海工業地域に存し、消費地等への接近性にも優れているため需要は旺盛で、地価は強い上昇基調にある。										
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	②変動率		年間 +14.6 %			半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	阪神アブレイザルサービス
尼崎（県） 9-3	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川 一成
鑑定評価額	211,000,000 円		1㎡当たりの価格	199,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 6日	(6)路線価	[令和 8年 1月] 路線価又は倍率	150,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8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所在地番並びに 「住居表示」等						②地積 (㎡)		1,061 ()		③法令上の規制等											
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の 状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施 設状況		⑧主要な交通施設との 接近の状況		準工 (60,200) 準防 (その他) (70,200)									
	台形 3:1		工場兼倉庫 S 2		中小規模の工場、住 宅等が混在する工業 地域		南8m市道		水道 ガス 下水		J R 尼崎 1.9km											
(2) 近隣 地域	①範囲		東 55 m、西 70 m、南 70 m、北 20 m				②標準的使用		中小規模工場地													
	③標準的画地の形状等		間口 約 55.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																			
	④地域的特性		特記		特にない		街 8 m市道		交通 J R 尼崎駅北東 1.9km		法令 準工(70,200) 準防											
	事項						路		施設		規制											
⑤地域要因の 将来予測		地域要因に特段変動は見られず、中小規模の工場や住宅等が混在する地域として当面は現状を維持するものと見込まれる。 旺盛な需要が認められる内陸型中小工場地であり、地価は引き続き堅調に推移するものと予測する。																				
(3) 最も有効使用の判定		中小規模工場地								(4) 対象基準地の 個別的要因		台形 0.0										
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		199,000 円/㎡																
		収益還元法		収益価格		129,000 円/㎡																
		原価法		積算価格		／ 円/㎡																
		開発法		開発法による価格		／ 円/㎡																
(6) 市場の特性		同一需給圏は阪神間及び周辺市町を含む県南東部を主とする混在を含む工業地域一帯。主な需要者は概ね圏域内に地縁性を有する製造業者や物流業者が中心で相当程度の規模の事業者等も見受けられる。昨今の緩やかな景気回復の動きに伴い、雇用の確保が比較的容易な内陸型の中小工場地の需要は堅調に推移している。取引される価格帯については、取引自体が少なく、特殊な事情が介在する事例も多いこと等から、需要の中心となる価格帯は見出し難い状況である。																				
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		中小規模工場や住宅等が混在する地域であり、近隣地域及びその周辺では自己使用目的の取引が中心となっており、収益性を重視した価格形成が十分に行われていない状況のため土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格は低位に試算され、相対的に信頼性が劣るものと判断される。よって、市場の特性を反映した実証的で規範性の高い比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、地価公示標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																				
(8) 公示 価格 とした 価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 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 +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 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 190,000 円/㎡		[103.7] 100		100 [103.0]		100 [96.0]		[100] 100		199,000											
(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 検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 183,000 円/㎡				③ 変 動 形 成 要 因 の 状況		[一般的要因] 緩やかな景気回復や設備投資及び企業収益の改善等を背景に、市内の工業地需要は総じて強含みであり、供給不足の状態が続いている。															
	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] 地域要因に特段の変動は見られず、最寄駅へはやや遠いものの、内陸型の中小工場地としての需要は根強く、地価は堅調に推移している。															
	②変動率 年間 +8.7 % 半年間 %						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。															