

(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)				
	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		(その他)				
(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	特にない		街	基準方位 北 5.7 m市道	交通	J R 伊丹駅北西 1.2km	法令	2 中専 (60, 200)		
		事項			路		施設		規制			
	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 +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／㎡										
	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、地縁的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2,000万円強程度と認められる。										
(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	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 +1.0 交通 -2.0 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 209,000 円／㎡		[101.9] / 100	100 [102.0]	100 [123.7]	[101.0] / 100	170,000					
(9) 指定基準地	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 -2.0 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 206,000 円／㎡		[103.9] / 100	100 [102.0]	100 [123.7]	[101.0] / 100	171,000					
(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 165,000 円／㎡		③ 価格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		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 +3.6 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

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） ー2	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	16,100,000 円	1㎡当たりの価格	161,000 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 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		伊丹市池尻4丁目9番98				②地積(㎡)		100	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W2	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北東5m市道	水道 ガス 下水	阪急伊丹3.9km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 20 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 8.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5 m市道	交通施設	阪急伊丹駅西 3.9km		法令規制	1 中専(60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、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	161,000 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。住環境の良好な住宅地域で、至近のイオンモールをはじめ日常利便施設は多く、需要は強含みで推移している。土地は1, 5000～2, 0000万円程度、新築戸建は4, 0000万円台の価格帯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	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 伊丹 - 4							交通 0.0	交通 0.0		
	公示価格 162,000 円/㎡	[101.8] 100	100 [103.0]	100 [99.0]	[100] 100	162,000	環境 0.0	環境 -1.0			
							画地 +3.0	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 0.0	地域要因	街路 +1.0
	伊丹(県) - 14							交通 0.0	交通 0.0		
	前年指定基準地の価格 171,000 円/㎡	[103.5] 100	100 [101.0]	100 [109.1]	[100] 100	161,000	環境 0.0	環境 +8.0			
							画地 +1.0	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 価格変動要因		[一般的要因] 伊丹市の人口は微減傾向で推移しているが、市内の住宅地需要は全体的に整調に推移している。						
	前年標準価格 155,000 円/㎡				[地域要因] 地域要因に目立った変動はない。						
	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 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たかアプレイザルオフィス
伊丹（県） ー4	兵庫県	兵庫第1	氏名	不動産鑑定士 小畑 敬重

鑑定評価額	15,800,000 円	1㎡当たりの価格	160,000 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	125,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 10日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		伊丹市中野北4丁目10番 「中野北4-1-10」				②地積 (㎡)		99 ()		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	住宅 W 2	一般住宅と共同住宅等が混在する住宅地域		南東5.5m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 7.0 m、 奥行 約 14.0 m、 規模 100 ㎡程度、 形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	基準方位 北 5.5 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		一般住宅と共同住宅等が混在する住宅地域である。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。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					(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		160,000 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北部及び宝塚市南東部の一般住宅や共同住宅等が混在する住宅地域である。需要者は圏域内居住者が大半を占める。バス圏域に存するため交通利便性にやや欠くが、周辺地域には大型商業施設や路面店舗等も多く居住環境は概ね良好である。地縁者を中心とする安定した需要に支えられ、地価は緩やかな上昇傾向にある。対象地と同規模の土地で1,600万円程度、新築戸建住宅は4,000万円弱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る。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、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	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 +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 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 伊丹 - 27											
		公示価格 169,000 円／㎡	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[108.1]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	159,000					
(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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +1.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	
	伊丹 (県) - 14											
		前年指定基準地の価格 171,000 円／㎡	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[111.2]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	161,000					
(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			[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、消費者物価は緩やかに上昇している。								
	前年標準価格 154,000 円／㎡			[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。								
	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 %								

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「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W2	中小規模一般住宅の中に共同住宅も見られる住宅地域	東5m市道	水道 ガス 下水	阪急伊丹2.5km										
(2) 近隣地域	①範囲		東 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					(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 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、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2,800万円程度、新築戸建住宅は5,000万円弱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	① 代表標準地 標準地番号	伊丹 - 5	② 時点修正	[101.9] 100	③ 標準化補正	100 [102.0]	④ 地域要因の比較	100 [106.1]	⑤ 個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥ 対象基準地の標準価格(円/㎡)	199,000	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 209,000 円/㎡															
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	伊丹(県) - 6	② 時点修正	[103.9] 100	③ 標準化補正	100 [102.0]	④ 地域要因の比較	100 [106.1]	⑤ 個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥ 対象基準地の比準価格(円/㎡)	200,000	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 206,000 円/㎡															
(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		192,000 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、個人消費は持ち直しの動きが見られるが、消費者物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		標準地番号 - 公示価格 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。										
	②変動率		年間 +3.6% 半年間 %			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等					伊丹市瑞穂町3丁目39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)								
	1:2.5		住宅 W2		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			(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲		東 30m、西 20m、南 20m、北 30m					②標準的使用		戸建住宅地												
	③標準的画地の形状等		間口 約 7.0 m、 奥行 約 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 214,000 円／㎡						(4) 対象基準地の 個別的要因												
		収益還元法		収益価格 / 円／㎡																		
		原価法		積算価格 / 円／㎡																		
		開発法		開発法による価格 / 円／㎡																		
(6) 市場の特性		同一需給圏は阪急伊丹線、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2000万円台、新築戸建住宅は4000万円～5000万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 の 標準とした 価格	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 209,000 円／㎡		[102.4] 100		[102.0]		[100]		[102.0] 100		214,000											
(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		[] 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 206,000 円／㎡					③ 変動 形成 要因 の		[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、利便性の優れた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 209,000 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 +3.9%		半年間 +2.4%																	

(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73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標準の使用		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		164,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 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1,000万円台中盤、新築戸建住宅で概ね3,000万円台後半である。																						
(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存住宅地域で、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 標準地番号		伊丹 - 5		②時点修正		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	
	公示価格		209,000 円/㎡		[102.4 / 100]		[100 / 102.0]		[100 / 127.7]		[100 / 100]		164,000		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	
(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		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		206,000 円/㎡		[103.4 / 100]		[100 / 102.0]		[100 / 127.7]		[100 / 100]		164,000		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	
(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 158,000 円/㎡				③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 伊丹市の人口はやや減少の傾向にある。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 +3.8 %		半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。													

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） ー8	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	19,600,000 円	1㎡当たりの価格	175,000 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]	135,000 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		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 W2	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		175,000 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2,000万円前後、新築戸建は4,000万円台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思われる。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) 公示価格の標準とした価格	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 171,000 円/㎡	[102.0] 100	100 [103.0]	100 [97.0]	[100] 100	175,000		交通 0.0		交通 +1.0		
								環境 0.0		環境 -4.0		
								画地 +3.0		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 176,000 円/㎡	[103.4] 100	100 [102.0]	100 [101.9]	[100] 100	175,000		交通 0.0		交通 -1.0		
								環境 0.0		環境 +4.0		
								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 169,000 円/㎡		③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 伊丹市の人口は微減傾向で推移しているが、市内の住宅地需要は全体的に整調に推移している。								
	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 +3.6%		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					伊丹市寺本5丁目411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 W2		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 ㎡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 +3.0						
(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土地で概ね2,000万円前後、新築戸建住宅で概ね4,000万円台である。															
(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		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	
	標準地番号 伊丹 - 34										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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
		伊丹 (県) - 14										交通	0.0	交通		0.0	
		前年指定基準地の価格										環境	0.0	環境		+12.0	
		171,000 円／㎡										画地	+1.0	行政		0.0	
(10) 対象 基準地 の前年 標準 価格等 の検討		①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 変動 状況 価格 形成 要因 の	[一般的要因] 伊丹市の人口はやや減少の傾向にある。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		伊丹市大鹿4丁目46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) (60, 160)		
(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 ㎡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 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	195,000 円／㎡									
	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、取引価格は、土地で2,000万円台、新築建売住宅は4,000万円台から5,000万円台にかけて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、指定標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	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 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	209,000 円／㎡	$\frac{102.4}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{111.1}$	$\frac{103.0}{100}$	195,000					
(9) 指定 基準 地 から の 検討	① 指定標準地番号	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
	前年指定標準地の価格	206,000 円／㎡	$\frac{103.4}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{110.1}$	$\frac{103.0}{100}$	195,000					
(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] 伊丹市の人口はやや減少の傾向にある。市内は概ね平坦な地勢である。						
	前年標準価格 188,000 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											
②変動率		年間 +3.7 %	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） －11	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	36,100,000 円	1㎡当たりの価格	204,000 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]	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		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 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 9.5 m、奥行 約 19.0 m、規模 180 ㎡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	阪急伊丹駅北西 1.8km		法令	2低専 (60, 150)	
		事項			路		施設			規制		
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、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 +2.0				
(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/㎡										
	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。周辺において公共機関や利便施設が充実している住宅地域で底堅い住宅需要が認められ、地価は強含みで推移していると思料する。新築戸建は4,000万円台の価格帯が中心と思われるが、画地規模により総額にはばらつきがみられる。										
(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、収益還元法は自己使用の中心の戸建住宅地域であり、かつ画地条件等から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) 公示価格の標準とした価格	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	
	標準地番号 伊丹 - 35							交通 0.0	交通 +3.0			
	公示価格 219,000 円/㎡	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[111.9]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	203,000	環境 0.0	環境 +12.0				
							画地 0.0	行政 -3.0				
							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 0.0	
	伊丹 (県) - 6							交通 0.0	交通 0.0			
	前年指定基準地の価格	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	204,000	環境 0.0	環境 +5.0				
							画地 +2.0	行政 0.0				
							行政 0.0	その他 0.0				
							その他 0.0					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価 変 動 状 況 形成要因の	[一般的要因] 伊丹市の人口は微減傾向で推移しているが、市内の住宅地需要は全体的に整調に推移している。							
	前年標準価格 197,000 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特筆すべき変動はない。							
	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 +3.6%	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
伊丹（県）－12	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 石川 太朗

鑑定評価額	33,000,000 円	1㎡当たりの価格	292,000 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	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		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		特記事項		特にない		街路		基準方位 北、 6.9m市道		交通施設		阪急新伊丹駅北東 220m		法令 規制		1 中専(60, 200)				
	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に存し、今後も現環境を維持して推移するものと予測する。駅近の利便性の高さに加えて住環境も良好であることから、需要は底堅く、地価は上昇傾向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		292,000 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、伊丹市及びその周辺市における阪急伊丹線及び J R 福知山線沿線を中心とする住宅地域である。需要者は、伊丹市及び阪神間の居住者の内、高所得者層が多くを占め、外部からの転入も見られる。駅近の利便性と良好な住環境を備えており、需要は底堅く地価は上昇基調にある。需要の中心価格帯は、基準地と同規模程度の土地で3,000万円台半ば、新築建売で6,000万円前後が中心価格帯となる。																			
(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あって、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断念した。よって、居住の快適性等が重視される住宅地域であるため、実証的な比準価格を中心に、代表標準地の推移に留意し、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 +1.0 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 - 15		[102.1] 100		100 [101.0]		100 [100]		[101.0] 100		292,000										
(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 形成		[一般的要因]		伊丹市の人口は微増に転じており、住宅地需要は全般的に堅調である。但し、金利や物価の動向には今後注視が必要である。												
	前年標準価格 281,000 円／㎡						[地域要因]		良好な住環境と駅近の生活利便性を兼ね備えており、需要は堅調で地価は上昇基調で推移している。												
	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 伊丹 - 15 公示価格 286,000 円／㎡																				
②変動率		年間 +3.9 %		半年間 +2.1 %																	

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		伊丹市稲野町 1 丁目 5 4 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 W 2	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	特にない		街	基準方位 北 4.5 m市道	交通	阪急稲野駅北東 150m		法令	1 中専 (60, 180)	
		事項			路		施設			規制		
	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 275,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 132,000 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 6,000 万円弱程度、土地 30 坪程度の建売住宅では、5,000 万～5,500 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、本件では収益価格が低位に求められた。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	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								交通 0.0	交通 -1.0		
	伊丹	- 15						環境 0.0	環境 +8.0			
	公示価格		[102.4]	100	100	[103.0]	274,000	画地 +1.0	行政 0.0			
	286,000 円/㎡		100	[101.0]	[109.1]	100		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 0.0	地域要因	街路 +2.0	
	伊丹 (県)	- 12						交通 0.0	交通 -1.0			
							環境 0.0	環境 +7.0				
	前年指定基準地の価格		[103.9]	100	100	[103.0]	276,000	画地 +1.0	行政 0.0			
	281,000 円/㎡		100	[101.0]	[108.0]	100		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			③ 価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、消費者物価は緩やかに上昇している。					
	■継続 □新規				[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。					
	前年標準価格 265,000 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			-								
	公示価格			円/㎡								
	②変動率	年間	+3.8 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 10 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	19,800,000 円	1㎡当たりの価格	177,000 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	140,000 円／㎡ 倍
(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	
(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		177,000 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 0万円台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		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 +1.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 伊丹 - 11		[101.8] 100		100 [100]		100 [101.9]		[101.0] 100		177,000						
(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				③ 価格形成要因 の変動状況		[一般的要因] 伊丹市の人口は微減傾向で推移しているが、市内の住宅地需要は全体的に堅調に推移している。										
	前年標準価格 171,000 円／㎡						[地域要因] 地域要因に目立った変動はない。										
	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 +3.5 %	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RC4	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標準の使用	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	18m市道	交通施設	阪急武庫之荘駅北東2.1km	法令規制	2中専(60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	広幅員で視認性の良い市道沿いに店舗、店舗兼共同住宅等が並ぶ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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	211,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	142,000 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) 公示価格の標準とした	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	地域要因	街路	+2.0
	公示価格 208,000 円/㎡	[102.0 / 100]	[100 / 103.0]	[100 / 99.9]	[100 / 100]	206,000		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) 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	環境	0.0	地域要因	環境	-3.0
	前年指定基準地の価格 268,000 円/㎡	[104.5 / 100]	[100 / 100]	[100 / 136.7]	[100 / 100]	205,000		画地	+3.0		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 前年標準価格 198,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 伊丹市の人口はやや減少の傾向にある。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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	年間 +3.5 %	半年間 %										

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 10 日 提出
伊丹（県） 5－3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	勝沼不動産鑑定
伊丹（県） 5－3	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 勝沼和子
鑑定評価額	139,000,000 円	1㎡当たりの価格	280,000 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	215,000 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		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			伊丹市行基町1丁目107番			②地積(㎡)		495	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) (その他)								
	1:3.5	診療所 S 3		店舗、診療所、共同住宅等が見られる商業地域		北21m県道	水道 ガス 下水	阪急伊丹 650m										
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 50 m、北 50 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 15.0 m、奥行 約 33.0 m、規模 500 ㎡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	2 1 m 県道	交通施設	阪急伊丹駅西方 650m		法令規制	2 住居 (60, 200)							
	⑤地域要因の将来予測	店舗や診療所等が見られる商業地域であり、当面の間、ほぼ現状のまま推移するものと予測する。市中心部に比較的近い幹線道路沿いで、需要は堅調で、地価水準は強含みで推移するものと予測する。																
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地						(4) 対象基準地の個別的要因		ない									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		288,000 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、伊丹市を中心に阪神間の幹線道路沿いの路線商業地域及び概ね近隣型の商業地域である。需要者は、全国展開する路線店舗業者や伊丹市及び周辺市に地縁を有する事業者等である。市中心部から比較的近く、またアクセスも良い幹線道路沿いの地域であるため、堅調な需要が見られる。物件による個別性が強くまた取引が少ないため、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	同一需給圏内の類似地域等において信頼性の高い取引事例を収集することができた。一方、十分な駐車場スペースを確保した低層の店舗が多く、収益物件としては容積率を活かしきれていないものが主流であり、収益価格を中心に価格が形成されていない。よって規範性から、実証的な比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、下記標準地との検討も踏まえ、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 5-5	②時点修正	[102.0] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [87.4]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	280,000	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 -4.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	240,000 円／㎡																
(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	100 []	④地域要因の比較	100 []	⑤個別的要因の比較	[] 100	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														
(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] 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 268,000 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					[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	+4.5 %	半年間	%													

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 10 日 提出
伊丹（県） 5－4 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） 5－4	兵庫県	兵庫県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 堀田 勝己

鑑定評価額	224, 000, 000 円	1㎡当たりの価格	214, 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]	160, 000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 2 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		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 R C 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、奥行き 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 225,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 160,000 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	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
	標準地番号 伊丹 5-6					215,000					
(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 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 +24.0 行政 0.0 その他 0.0
	伊丹 (県) 5-3					213,000					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 価格変動要因の		[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。				
	前年標準価格 206,000 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。				
	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 %								

(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 150,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	伊丹市の人口は微減傾向で推移しているが、市内の工業地需要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/㎡					【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	+5.3 %	半年間	%			

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 10 日 提出
伊丹（県） 9－2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所神戸支社
伊丹（県） 9－2	兵庫県	兵庫第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 石川 太朗
鑑定評価額	205,000,000 円		1㎡当たりの価格	160,000 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	120,000 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		準工 (60,200)				
	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		(その他) (70,200)				
(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に存し、当面は現況を維持するもの予測する。県道から消費地等へのアクセスが良好な内陸型工業地域であり、需要は堅調で、地価は今後も上昇基調で推移するものと予測する。									
(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 台形		+2.0 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 160,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		角地 台形		+2.0 0.0			
		収益還元法	収益価格 104,000 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阪神間及び北摂の内陸型工業地域である。主たる需要者は、最終消費地への接近性を重視する地場の事業者等が中心となる。阪神間内陸部の工業地は全般的に引き合いが強い中、都市部消費地等へのアクセスにも優れることから、需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、取引が少なく、取引価格も規模・業態等により様々であり、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		営業所、倉庫等が建ち並ぶ県道背後の地域にあって、広域的に多数の信頼性のある取引事例を収集のうえ採用した。近隣地域内には賃貸物件も散見されるが、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、収益価格を参考とし、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 +11.0 環境 -10.0 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/㎡	[104.1] 100	100 [100]	100 [96.9]	[102.0] 100	159,000						
(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 152,000 円/㎡			③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因]		旺盛な物流需要を背景として、阪神間内陸部の工業地は全般的に需要が底堅い。但し、金利や物価の動向には注視が必要である。					
	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]		営業所、倉庫等が建ち並ぶ県道背後の地域に存し、消費地へのアクセスが良好であるため、需要は底堅く、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 年間 +5.3 % 半年間 %											