

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 齋藤不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額 34,800,000 円 and 1㎡当たりの価格 187,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

# 鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	野村事務所
尼崎（県） -2	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 野村国世 印

鑑定評価額	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	158,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日		(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日		(5) 価格の種類	正常価格		倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市大庄西町4丁目157番 「大庄西町4-10-6」				②地積 (㎡)	74	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) (60, 160)
	1:2.5	住宅 W2	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 40 m、西 15 m、南 15 m、北 0 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	特記すべき事項はない	街路	基準方位北、4m市道	交通施設	阪神尼崎センタープール前駅 北西方 850m	法令規制	1 住居 (60, 160) 準防
	⑤地域要因の将来予測	小規模住宅、共同住宅が見られる住宅地域で、現状のまま推移すると予測される。需要は十全の状況にはなく、地価は微減傾向にある。							

(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	158,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						

(6) 市場の特性	同一需給圏は、尼崎市内の阪神沿線地域であり、外部からの転入は少なく居住者の地縁の選好性は強い。需要者については、概ね第一次取得者である。画地規模は小さく、小規模戸建住宅ないし連棟式住宅がその多くを占めている。最寄駅から比較的近いものの、需要は十全の状況にはなく、土地は1, 200万円程度、新築の戸建住宅で2, 500~2, 800万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	同一需給圏内の類似地域等において信頼性のある取引事例を収集しえた。一方、当該標準地は画地規模が小さく経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅を建築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。周辺の住宅地域の事例を採用する等規範性の高い比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、代表標準地から規準した価格とほぼ均衡している。								
-----------------------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--

(8) 公示価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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 +5.0 交通 -3.0 環境 -7.0 行政 +2.0 その他 0.0
	基準地番号 尼崎 -26					159,000					
	公示価格 159,000 円/㎡	[ 99.4 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 96.6 ]	[ 100 ] / 100						

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-										
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 159,000 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景況の先行きは不透明であり、尼崎市の不動産市場は住宅地については、横ばいを中心に微増ないし微減と値動きは小幅である。  [地域要因] 小規模住宅が密集する地域であり、需要は十全の状況にない。  [個別的要因] 個別的要因の変動はない。
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 - 公示価格 円/㎡		
	② 変動率	年間 -0.6 % 半年間 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社システム鑑定
尼崎（県） -3	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 長宗 巧 印

鑑定評価額	49,900,000 円	1㎡当たりの価格	215,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	170,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 27 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	1中専 (60,200) 準防 (その他)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1:1.5	住宅 W2	中小規模一般住宅と共同住宅が混在する住宅地域	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 20 m、西 25 m、南 30 m、北 25 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 12.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北5m 市道	交通施設	阪急塚口駅 北西 1.8km	法令 規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は低層住宅地域として成熟しており、今後も現状の状態で推移してゆくと思われる。地価は大きな変動は認められないが、周囲の建売物件の画地規模が小さくなっており、価格は横ばい若しくは弱含みを予測する。							
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(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	215,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	147,000 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、尼崎市内の住宅地域の中でも、阪急沿線に広がる尼崎市北部の住宅地域が中心である。需要者は尼崎市及びその周辺に居住する二次取得者が多い。最寄り駅からやや遠いが居住環境が良好であり、住宅地の需要は底堅い。近年細分化の傾向が見られ、新築建売は土地100㎡弱で4,000万円弱が中心である。また中古住宅は2,000~3,000万円程度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	近隣地域は戸建住宅を中心として周辺には賃貸マンションも見られ混在する地域であるが、賃貸物件としての立地条件がやや劣るため収益価格は相対的に低い試算価格となる。よって、指定基準地の価格との検討を踏まえて、比準価格をもって、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 +1.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	尼崎 -8					215,000					
	公示価格	[ 100.8 ] 100	100	100	[ 101.0 ] 100						
	215,000 円/㎡		[ 100 ]	[ 101.9 ]							

(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +4.0 環境 +15.0 行政 -2.0 その他 0.0
	尼崎 -14					215,000					
	前年指定基準地の価格	[ 101.5 ] 100	100	100	[ 101.0 ] 100						
	256,000 円/㎡		[ 103.0 ]	[ 118.4 ]							

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況	[一般的な要因]	年初の株値の下落や来年の消費税率引上げ等が消費意欲を減退させており、その影響が不動産需要にも及んでいる。
	継続 新規		[地域要因]	地域要因に特別な変動は見られないが、一般的要因の影響で地価は弱含みで推移している。
	前年標準価格	215,000 円/㎡	[個別的要因]	個別的要因の変動は特に認められない。
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討			
	代表標準地 標準地			
	標準地番号	-		
	公示価格	円/㎡		
	② 変動率	年間 0 %	半年間 %	

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 御影不動産鑑定. Includes values for 尼崎 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 107,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 288,000 円/㎡. Section 1: 基本的事項.

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率. Section 2: 鑑定評価額の決定の理由の要旨.

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes numerical data for price adjustments and market characteristics.

Table with 10 columns: (10) 対象基準地からの検討. Includes detailed analysis of price fluctuations and regional factors.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	関西みなと鑑定株式会社	
尼崎（県） -5	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小塩 敦	印

鑑定評価額	34,600,000 円	1㎡当たりの価格	215,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	170,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市南塚口町8丁目329番3外 「南塚口町8-16-13」				②地積 (㎡)	161	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) 準防 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 30 m、南 30 m、北 10 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 18.0 m、奥行 約 9.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北、6 m市道	交通施設	阪急塚口駅 南西 800m	法令規制	1 中専 (60, 200) 準防		
(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	方位角地 +4.0 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	215,000 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、阪急神戸線沿線を中心とした尼崎市北部の住宅地域全般と判定した。需要者の中心は、市内在住の個人エンドユーザーが中心である。一部で狭小な道路等も見受けられるが、最寄り駅まで徒歩圏内にあり、周辺では小規模な分譲地も見受けられる。市場の中心価格帯は、画地規模により総額にばらつきがあるが、対象不動産と同程度で、土地3,500万円前後、細分化された建売分譲で3,000万円~4,000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する地域は、戸建住宅と共同住宅が混在する住宅地域であるが、自用目的の取引が中心となっている。本件では、画地規模が小さく、経済合理性のある賃貸住宅の経営が困難なため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は、不動産の市場性に着目した実証的な価格であり、居住の快適性を重視する住宅地においては、説得力が高い。したがって、比準価格を標準とし、公示価格等との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	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 -4.0 交通 -1.0 環境 -2.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格	[ 100.5 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 91.3 ]	[ 105.0 ] / 100	213,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +26.0 行政 -2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[ 101.2 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 122.2 ]	[ 105.0 ] / 100	216,000					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 214,000 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 尼崎市の人口は微減傾向にあり、全体としては県全体に比べて下落幅が大きい。土地取引件数は、近年減少傾向にある。					
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特別な変動は認められない。最寄り駅まで徒歩圏内にあり、地価は緩やかな上昇傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間 +0.5 %	半年間 %								

# 鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 6 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	勝沼不動産鑑定
尼崎（県） - 6	兵庫県	兵庫第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 勝沼和子 印
鑑定評価額	38,600,000 円		1㎡当たりの価格	249,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	195,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 29 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	尼崎市塚口町 5 丁目 2 0 番 1 4				②地積 (㎡)	155	⑨法令上の規制等	1 低専 (60, 150)  (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1:2.5	住宅 L S 2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	北 4.5m 市道	水道 ガス 下水	阪急塚口 900m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 20 m、北 20 m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 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 4.5 m 市道	交通施設	阪急塚口駅 西方 900m	法令規制	1 低専 (60, 150)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後ともほぼ現状のまま推移するものと予測する。利便性及び環境が比較的良好な地域であり、地価水準はやや強含み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	249,000 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、阪急神戸線及び JR 福知山線沿線の概ね尼崎市北部の圏域である。需要者は、尼崎市の居住者のほか、市外阪神地区等からの転入者も見られる。市北部の阪急塚口駅や武庫之荘駅周辺の住宅地は、市内でも人気の高い地域が多く、利便性及び環境の優れた地域を中心に堅調な需要が見られる。土地は中規模の住宅用地で 400 万円程度、新築建売住宅は規模の小さいものが主流であり 3000~5000 万円程度の物件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	類似地域等で信頼性のある取引事例を収集しえた。一方、当該基準地は自己使用の戸建住宅を中心とする地域に存し、間口も狭く経済合理的な賃貸住宅の経営が困難であるため収益還元法の適用を断念した。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が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、下記標準地・指定基準地との均衡も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 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 -2.0 環境 -16.0 行政 +1.0 その他 0.0
	尼崎	- 40	[ 100.5 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 82.3 ]	[ 100 ] 100	248,000					
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	尼崎（県） - 14	[ 101.2 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 101.0 ]	[ 100 ] 100	249,000						
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 246,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 住宅地では武庫之荘・塚口駅周辺で根強い人気が見られるが、概ね需給は安定的である。阪神沿線等では需要が弱含みの地域も存する。					
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		[地域要因]		尼崎市内においては、住環境が良好で比較的好ましい地域であり、地価水準はやや強含みで推移している。					
	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 +1.2 %	半年間 %									

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社小林エステイト. Includes address: 尼崎（県） -7 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 長谷川大輔 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 125,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 100,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, Surroundings), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Justification), (7) 公示価格 (Public Prices), (8) 指定基準地からの検討 (Specified Standard Land Review), (9) 前年標準価格等の検討 (Previous Year Standard Price Review), (10) 変動状況 (Change Status)

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） -8	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 澤田良一 印

鑑定評価額	11,600,000 円	1㎡当たりの価格	175,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	140,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 29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	1住居 (60,200) 準防 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 20 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 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 南西 1.1 km	法令規制	1住居 (60,200) 準防		
(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	175,000 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、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、大量の宅地供給も見られず、需給関係は比較的安定している。土地は 100 ㎡未満で 1,000 ~ 1,500 万円程度、新築の戸建物件は 3,000 万円まで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、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[ 100 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 92.0 ]	[ 100 ] / 100	175,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -4.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[ 99.4 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 88.1 ]	[ 100 ] / 100	174,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況 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、市内経済は食料品等の物価上昇に伴う消費マインドの鈍化など、緩慢な動きで推移している。							
	前年標準価格 175,000 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、地価は概ね横ばい傾向にある。							
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	円/㎡										
② 変動率	年間	0 %	半年間	%							



鑑定評価書（平成 28年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 158,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 125,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification), (8) 公示価格とした (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Specified Standard Land), (10) 前年標準価格等の検討 (Previous Year Standard Price).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桑名事務所
尼崎（県） -10	兵庫県	兵庫第2	氏名	不動産鑑定士 桑名玉樹 印
鑑定評価額	12,300,000 円	1㎡当たりの価格	152,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 30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	尼崎市御園3丁目71番21「御園3-22-22」				②地積(㎡)	81	⑨法令上の規制等	1住居(60,200)準防 (その他)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	J R塚口 1.1km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 40m、南 30m、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 7.0m、奥行 約 12.0m、規模 80㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北 5m市道	交通施設	J R塚口駅 東 1.1km	法令規制	1住居(60,200)準防	
(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	152,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、J R福知山線及び阪急神戸線沿線を中心に、尼崎市北東部の圏域である。需要者の中心は、尼崎市内及び周辺諸都市の居住者が大半を占めている。幹線道路背後の小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、最寄駅への接近性はやや劣るが、需給は均衡している。需要の中心の価格帯は、100㎡で1500万円程度、新築建売住宅の総額は2500万円～3000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地が所在する近隣周辺地域は、小規模戸建住宅が中心の利用形態で、自用目的での取引がほとんどである。収益目的のための賃貸用共同住宅は、既存及び新規とも見受けられない。また戸建住宅の一棟貸しの賃貸住宅市場は希薄であり、本件では収益還元法の適用を断念した。従って、市場性を反映した規範性のある比準価格を重視し、指定基準地および近隣標準地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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	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 +4.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[ 100 / 100 ]	100 [ 101.0 ]	100 [ 107.1 ]	[ 100 / 100 ]	152,000				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	街路 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 +3.0 環境 +32.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[ 100 / 100 ]	100 [ 101.0 ]	100 [ 137.3 ]	[ 100 / 100 ]	152,000				
(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 151,000円/㎡		③変動状況 [一般的要因] 政府の経済対策を背景に、不動産需要の期待感がみられ、地価は堅調に推移する状況にある。 [地域要因] 戸建住宅を中心とした住宅地域である。特段の地域要因の変化はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡							
	②変動率	年間 +0.7%	半年間 %							

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社谷澤総合鑑定所神戸支社, 氏名, 不動産鑑定士 金谷正雄, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 51,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 244,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 28年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 28年 7月 4日, (6) 路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 195,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 28年 6月 30日, (5) 価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (3) 鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 10 rows: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

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

Table with 10 columns: (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, (7) 内訳, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 10 columns: (10) 対象基準地からの検討, (1) 1対象基準地の検討, (2) 変動率, (3) 変動状況, [一般的要因], [地域要因], [個別的要因]

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, かりゆし不動産鑑定. Row 1: 尼崎（県） -12, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 竹之内 浩 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 31,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 157,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Includes values like 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 6月 28日, 更地としての鑑定評価, 平成 28年 7月 4日, 正常価格, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率 125,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

# 鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	野村事務所
尼崎（県） -13	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 野村国世 印
鑑定評価額	46,400,000 円		1㎡当たりの価格	211,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日		(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	170,000 円/㎡
(2) 実地調査日		(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 尼崎市東園田町2丁目41番3	②地積 (㎡) ( 220 )	⑨法令上の規制等 1 中専 (60, 200) 準防 (その他)
	③形状 1:1	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
		⑥接面道路の状況 東6.5m市道	⑦供給処理施設状況 水道 ガス 下水
		⑧主要な交通施設との接近の状況 阪急園田 850m	
(2) 近隣地域	①範囲 東 20 m、西 20 m、南 20 m、北 50 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 14.5 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 特記事項	特記事項 特にない	街路 基準方位 北、6.5m市道
			交通施設 阪急園田駅 北方 850m
			法令規制 1 中専 (60, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測 当該地域は一般住宅地域として成熟しており、今後も現在の住環境を維持するものとする。地価については、横ばい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 211,000 円/㎡	
	収益還元法	収益価格 149,000 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、概ね尼崎市北部の圏域に存する中規模一般住宅地域。需要者は同市及びその周辺の市に居住する一次取得者層を中心とする。当該地域は阪急沿線にあって、区画整然とした住環境にあるが需要は十全でなく、地価は横ばい傾向にある。対象基準地と同程度の物件で、土地総額は4,500~5,000万円程度、不動産業者により分割分譲される場合の新築戸建住宅は土地建物総額で4,000万円前後と把握される。		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、園田駅周辺の住宅地域内の信頼性の高い取引事例を収集しえた。一方、収益価格については賃貸物件もみられる地域であるが土地価格に見合う賃料水準にはなく、比準価格に比し規範性は劣る。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、本年公示価格から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	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 尼崎 -1	② 時点修正	③ 標準化補正
	公示価格 211,000 円/㎡	[ 100 / 100 ]	100 / [ 101.0 ]
			100 / [ 100 ]
			[ 101.0 / 100 ]
			211,000
			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
			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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ / 100 ]	100 / [ ]
			100 / [ ]
			[ / 100 ]
			標準化補正
			街路
			交通
			環境
			画地
			行政
			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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 211,000 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 尼崎 -1 公示価格 211,000 円/㎡	[一般的要因] 景況の先行きは不透明であり、尼崎市の不動産市場は住宅地については、横ばいを中心に微増ないし微減と値動きは小幅である。	
	② 変動率 年間 0% 半年間 0%	[地域要因] 阪急沿線ではあるものの、需要は十全の状況にはない。	
		[個別的要因] 個別的要因の変動はない。	

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 長谷川不動産鑑定事務所. Includes address: 尼崎（県） - 14 兵庫県 兵庫県第2分科会 氏名 不動産鑑定士 長谷川一嘉 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 52,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 259,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 205,000 円/㎡, (9) 倍率種類

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table (8) 公示価格: 代表標準地, 標準地, 公示価格 258,000 円/㎡, 修正係数 [100.4/100], [103.0/100]

Table (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 修正係数 [100]

Table (10) 対象基準地からの検討: 前年標準価格 256,000 円/㎡, 変動率 年間 +1.2%, 半年間 +0.4%

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中山不動産鑑定
尼崎（県） -15	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 中山健一 印
鑑定評価額	27,900,000 円	1㎡当たりの価格	166,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 29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	尼崎市三反田町2丁目519番30 「三反田町2-3-8」				②地積 (㎡)	168	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.2	住宅 W2	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 6m 市道	交通施設	J R 立花駅 東 1km	法令規制	1住居 (60,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅が多い住宅地域として成熟しており、今後も同様の環境を維持していくものと予測する。最寄駅にやや遠いが、価格水準が低く一定需要もあり、地価は概ね横ばい傾向で推移するものと判断する。									
(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	166,000 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中小規模一般住宅地域。需要者は市内に居住し、市内事業所や大阪・神戸方面へ通勤する一次取得者層が中心である。近隣地域は最寄駅からやや遠いエリアに所在し、阪神間住宅地域の中ではやや嗜好性が低く需要は弱い。しかし販売総額の割安感から一次取得者層による底堅い需要が見られ、地価は概ね横ばい傾向。100㎡の中古住宅で2,000万円半ばまで、新築住宅で3,000万円半ばまで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	近隣地域は中小規模の戸建住宅を中心とする住宅地域。比準価格については、市内の住宅地域の信頼性の高い取引事例を収集・選択した。一方、収益価格は、周辺では賃貸物件も見受けられるが、標準地の画地規模が小さく、賃貸住宅を想定することは経済合理的でないと判断し、適用を断念した。従って本件では、市場性に優る比準価格を標準に、現下の不動産市場等を総合的に勘案し、指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 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
	標準地番号	-									
	公示価格	[ ] / 100	100	[ ] / 100	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	尼崎 - 19										
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100	[ ] / 103.0	[ ] / 110.1	166,000					
	188,000 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 尼崎市の人口は減少、世帯数は微増、高齢化率は高い。市制100周年を迎え、工業都市から住民主体の定住型生活都市への転換が続く。 [地域要因] 中小規模住宅が中心の住宅地域。最寄駅にやや遠く、価格水準が低い。一次取得者層を中心に需要もあり、地価は概ね横ばい傾向で推移。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	166,000 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										
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	0%	半年間	%						

# 鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 6 日 提出  
 尼崎（県） - 16 宅地-1

基準地番号 尼崎（県） - 16	提出先 兵庫県	所属分科会名 兵庫県第2	業者名 氏名	富山不動産鑑定 富山 有治 印
鑑定評価額 35,200,000 円		1㎡当たりの価格 198,000 円/㎡		

## 1 基本的事項

(1) 価格時点 平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日 平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価 [平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率 155,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日 平成 28 年 6 月 29 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 尼崎市栗山町1丁目320番 「栗山町1-20-29」	②地積 (㎡) 178	⑨法令上の規制等 1 中専 (60, 200) 準防 (その他)
	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 住宅 L S 2	⑤周辺の土地の利用の状況 小規模一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域
		⑥接面道路の状況 南6m市道	⑦供給処理施設状況 水道 ガス 下水
		⑧主要な交通施設との接近の状況 J R 立花 1.5km	
(2) 近隣地域	①範囲 東 10 m、西 25 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 9.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性 特記事項	特記事項 特にない	街路 標準方位 北 6 m市道
		交通施設 J R 立花駅 北東 1.5km	法令規制 1 中専 (60, 200)
	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。需要の回復に伴い地価は横這いから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 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/㎡	
(6) 市場の特性	同一需給圏は J R 東海道本線及び阪急神戸本線沿線の概ね尼崎市内の住宅地域である。需要者の中心は、尼崎市の居住者が大半を占め、分割可能な規模では分譲業者の需要もある。既成の住宅地域にあって需給は安定的に推移している。土地は 3,000 ~ 4,000 万円程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	近隣地域の周辺には賃貸マンション等の収益物件が一部混在しているが、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の試算は断念した。快適性を重視する住宅地域であり、自用目的の取引が主体である。よって、本件においては比準価格に基づき、さらに指定基準地及び標準地の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 標準地番号 尼崎 - 16	② 時点修正 [ 101.4 ] 100	③ 標準化補正 100 [ 103.0 ] 100
	公示価格 183,000 円/㎡		④ 地域要因の比較 100 [ 93.9 ]
			⑤ 個別的要因の比較 [ 103.0 ] 100
			⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 198,000
			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
(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 [ 101.2 ] 100	③ 標準化補正 100 [ 103.0 ] 100
	前年指定基準地の価格 256,000 円/㎡		④ 地域要因の比較 100 [ 130.5 ]
			⑤ 個別的要因の比較 [ 103.0 ] 100
			⑥ 対象基準地の比準価格 (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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象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 197,000 円/㎡		③ 変動状況 [一般的要因] 尼崎市の人口は減少傾向にあるが、景気回復期待を反映して需要は回復基調にある。 [地域要因] 最寄駅からやや遠いが、幹線道路背後の住宅地域であり、中位の価格水準であることから需要は堅調に推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		
	② 変動率	年間 +0.5 %	半年間 %



鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 近畿総合不動産鑑定所. Includes details for 尼崎 (県) - 17, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山本耕一.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 145,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 尼崎(県) -18, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 一般財団法人日本不動産研究所神戸支所, 不動産鑑定士 神本 文子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 36,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 217,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Values include 平成 28 年 7 月 1 日, 平成 28 年 6 月 28 日, 更地としての鑑定評価, 平成 28 年 7 月 4 日, 正常価格, [平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 9 columns: (1) 所在地, (2) 地積, (3) 形状, (4) 敷地の利用, (5) 周辺の土地, (6) 接面道路, (7) 供給処理施設, (8) 交通施設, (9) 法令上の規制. Includes details about 尼崎市立花町 2丁目 104番 1 and surrounding area.

Table (8) 公示価格: Comparison of standard price (183,000 円/㎡) and announced price (216,000 円/㎡) with various adjustment factors like 街路, 交通, 環境, etc.

Table (9) 指定基準地: Comparison of designated standard price (188,000 円/㎡) and previous year's price (217,000 円/㎡) with similar adjustment factors.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: Analysis of price changes, including ①-1 対象基準地の検討 and ② 変動率 (年間 +0.5%, 半年間 %).

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 印
鑑定評価額	21,100,000 円		1㎡当たりの価格	188,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 29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	1住居 (60,200) 準防 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:3	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 6.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 110 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、6m市道	交通施設	阪神尼崎駅北西 1.3km	法令規制	1住居 (60,200) 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。国道2号以北の利便性に優る地域であること等より需要は概ね堅調で、地価は横ばい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	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	188,000 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、大量の宅地供給も殆ど見られず、需給関係は比較的安定している。土地は100㎡で2,000万円前後、新築建売住宅は3,500万円以下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) 公示価格としての標準価格	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 +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	[ 100 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 100 ]	[ 103.0 ] / 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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
(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 188,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 尼崎市においては、人口は微減傾向にあり、市内経済は食料品等の物価上昇に伴う消費マインドの鈍化など、緩慢な動きで推移している。				
	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 尼崎 - 31 公示価格 188,000 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、地価は概ね横ばい傾向にある。				
	②変動率	年間 0%	半年間 0%	[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	株式会社小林エステイト	
尼崎（県） -20	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川大輔	印
鑑定評価額	49,300,000 円		1㎡当たりの価格	225,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	180,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 30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	1低専 (60,150) (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 20m、南 20m、北 40m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 15.0m、規模 220㎡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 4.8m市道	交通施設	阪急武庫之荘駅 西 1km	法令規制	対象基準地と同じ			
(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	225,000 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	同一需給圏は尼崎市の住宅地域であるが、阪急武庫之荘駅周辺に広がる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、需給は安定している。土地は中規模住宅用地については4~5千万円であるが、近年細分化の傾向が見られ、2千万円台前半が需要の中心となっている。また、新築建売住宅は3.5~4千万円程度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	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	公示価格	190,000 円/㎡	[100/100]	100 [101.0]	100 [84.5]	[100/100]		223,000	交通		0.0	交通
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	環境	0.0	地域要因	環境	-18.0
	前年指定基準地の価格	256,000 円/㎡	[101.2/100]	100 [103.0]	100 [112.4]	[100/100]		224,000	画地		+1.0	行政
(10) 前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③変動要因の価格形成要因	[一般的要因] E Uを中心に海外経済の不確実性は高まっているが、尼崎市市内の住宅地価格は横ばいあるいはやや上昇の状態である。								
	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			[地域要因] 地域要因に特別な変動は認められないが、居住環境の概ね良好な住宅地域であり、地価は緩やかに上昇している。								
	②変動率			年間 +0.4%	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因の変動は特に認められない。						

# 鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 6 日 提出  
 尼崎（県） - 21 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 資産評価研究所
尼崎（県） - 21	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 横野忠敏 印

鑑定評価額	13,100,000 円	1㎡当たりの価格	160,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		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 尼崎市水堂町2丁目348番2 「水堂町2-22-5」	②地積 (㎡) 82	③形状 1:2.5	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中小規模一般住宅が 建ち並ぶ住宅地域	⑥接面道路の状況 西4.5m市道	⑦供給処理施設状況 水道 ガス 下水	⑧主要な交通施設との 接近の状況 J R 立花 1km	⑨法令上の規制等 2 中専 (60,200) 準防  (その他) (60,180)							
(2) 近隣地域	①範囲 東 20 m、西 20 m、南 20 m、北 60 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 6.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 80 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		④地域的特性 特記 特にない 事項 街 基準方位 北、4 路 5 m市道 交通 J R 立花駅 施設 北西 1km 法令 2 中専(60,180) 規制 準防		⑤地域要因の将来予測 当該地域は J R 立花駅を最寄駅とする住宅地域として安定的に推移している。ただ、住環境に劣る点を反映して、地価水準は下落しており、微減傾向を持続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	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 J R 東海道本線沿線を中心とする尼崎市中央西部の圏域である。需要者の中心は、尼崎市内の居住者が大半を占める。中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、市外からの転入は少ない。景気は回復傾向にあるものの、住環境に劣る点を反映して需要はやや弱含みである。土地は 1, 200 万円～1, 500 万円程度、新築の戸建住宅は 3, 500 万円～4, 000 万円程度のもので需要の中心である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件は古くからの採算性の低いアパート等が見られる程度で、自己使用目的の取引が中心であり、取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められる。また、対象基準地は、規模が小さく、経済合理的な経営が可能な賃貸共同住宅の想定は非現実的であり、収益還元法の適用を断念した。従って、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、規範性のある取引事例より求めた比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 公示価格としての規準	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0	交通 +5.0	環境 -7.0	行政 +1.0	その他 0.0	
	標準地番号 尼崎 - 6					160,000		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 161,000 円/㎡	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 100.6 ]	[ 100 ] / 100			画地 0.0	行政 0.0							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 尼崎（県） - 9	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 +4.0	交通 -2.0	環境 -7.0	行政 +1.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 159,000 円/㎡	[ 99.4 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 95.7 ]	[ 100 ] / 100	160,000		画地 +3.0	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 161,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 下落が残る地域が存在するが、利便性及び住環境に恵まれた住宅地を中心に、需要は比較的堅調で、地価は横這い乃至微増傾向にある。 [地域要因] 市中央西部の住宅地であるが、居住環境等にやや劣り、需要も弱含みであり、地価は微減傾向を持続している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		② 変動率 年間 -0.6 % 半年間 %													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	関西みなと鑑定株式会社		
尼崎（県） -22	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小塩 敦	印	

鑑定評価額	15,600,000 円	1㎡当たりの価格	184,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	145,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市次屋2丁目37番 「次屋2-27-21」				②地積 (㎡)	85	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1住居 (60,200) 準防 (その他) (60,180)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 20m、南 30m、北 50m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 11.0m、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 950m	法令規制	1住居 (60,180) 準防			
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	184,000 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、阪神本線及び J R 東海道本線沿線で、尼崎市南部の小規模住宅地域と判定した。需要者の中心は、尼崎市内の個人エンドユーザーで、大阪方面への通勤者を中心とした一次取得者である。最寄り駅からやや遠いが、需給関係は安定しており、周辺でも戸建分譲地が見られる。市場の中心価格帯は、画地規模により総額にばらつきがあるが、土地総額は、対象不動産と同程度で1,500万円前後、建売分譲で3,000万円～3,500万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する地域は、小規模一般住宅を中心とした住宅地域であり、自用目的の取引が中心となっている。本件では、画地規模が小さく、経済合理性のある賃貸住宅の経営が困難なため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は、不動産の市場性に着目した実証的な価格であり、居住の快適性を重視する住宅地においては、説得力が高い。したがって、比準価格を標準とし、公示価格等との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号	尼崎 -19					183,000		交通 0.0	環境 -7.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.0	
	前年指定基準地の価格					185,000		交通 0.0	環境 -15.0	行政 +1.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因] 尼崎市の人口は微減傾向にあり、全体としては県全体に比べて下落幅が大きい。土地取引件数は、近年減少傾向にある。								
	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			[地域要因] 地域要因に特別な変動は認められないが、周辺で戸建分譲地が見られる。最寄り駅までやや遠いが、地価は概ね横這い傾向にある。								
② 変動率		年間 0%	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	小杉不動産鑑定士事務所
尼崎（県） -23	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小杉正樹 印
鑑定評価額	17,900,000 円	1㎡当たりの価格	179,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	145,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 17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	尼崎市名神町3丁目30番 「名神町3-6-21」			②地積 (㎡)	100	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防 (その他)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 20m、北 50m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0m、奥行 約 14.0m、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、8m市道	交通施設	阪急塚口駅 南東 1.8km	法令規制	対象基準地と同じ
(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	179,000 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、阪急沿線からJR沿線にかけて広がる尼崎中部の住宅地域が中心となる。需要者は尼崎市内居住者が中心で地元で地縁を有する者が多い。最寄駅からやや距離があるが、居住環境は普通程度で一定の不動産需要が認められ、地価は概ね横這いで推移している。土地は1,500万円～2,000万円程度、新築建売住宅は3,000万円台前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	近隣地域及びその周辺は戸建住宅を中心として賃貸マンションも見られる住宅地域であるが、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、標準地等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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -5.0 交通 +3.0 環境 -7.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格	[100/100]	100 [101.0]	100 [89.2]	[101.0/100]	179,000			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 交通 +3.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[100/100]	100 [103.0]	100 [103.0]	[101.0/100]	179,000			
(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		179,000 円/㎡		③ 変動状況 [一般的要因] 尼崎市の地価は若干の上昇または横這い程度で推移していたが、景気の減速により上昇率は縮小し、一部地域では下落に転じている。 [地域要因] 地域要因に特別な変動は認められず、地価は概ね横這いで推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。		
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地		標準地番号		-				
	公示価格		円/㎡						
②変動率		年間	0%	半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社システム鑑定
尼崎（県） - 24	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 長宗 巧 印
鑑定評価額	15,400,000 円	1㎡当たりの価格	134,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27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	尼崎市東本町2丁目107番				②地積 (㎡)	115	⑨法令上の規制等	準工 (60,200) 準防 (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1:2	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	作業所または低層住宅地					
	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	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は住工混在地域であるが、空工場が見受けられ、住宅地へ徐々に純化するものと予測する。しかし住宅需要は弱いので新築分譲ではなく、賃貸住宅が建設されている。地価は弱含み程度で推移すると予測される。										
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(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	134,000 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	同一需給圏は概ね市内における国道43号線沿線の工場、倉庫等と住宅が混在する住工混在地域である。需要者は主に尼崎市居住者が中心である。近隣地域周辺はコンビニ等の便利施設がなく、工場も見られる住工混在地域であるため、他の住宅地域に比べ居住環境は劣る。そのため住宅地としての選好性も弱い傾向にあり、需要もやや弱含みである。また、新築住宅等は比較的少なく、取引の中心となる価格帯も見出しにくい状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地周辺にはアパート等も散見されるが、住宅・工場利用とも自用の取引が中心であり、土地価格水準に見合う賃料水準が形成されておらず、また、画地規模が小さくスケールメリットも生かせないため、収益還元法は適用は断念した。したがって、本件においては、周辺の指定基準地とのバランスを考慮の上、多数事例により求めた信頼性の高い比準価格を標準に、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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -4.0 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0
	基準地番号	尼崎 - 25					133,000					
	公示価格	161,000 円/㎡	[ 100 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 119.5 ]	[ 100 ] / 100						
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	ニ崎 - 9	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -5.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	159,000 円/㎡	[ 99.4 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 114.3 ]	[ 100 ] / 100	134,000					
(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 134,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 年初の株価の下落や来年の消費税率引上げ等が消費意欲を減退させており、その影響が不動産需要にも及んでいる。 [地域要因] 作業所や住宅等が混在する地域の中徐々に空工場だ出てきて住宅地への純化が進みだしている。 [個別的要因] 特にない。					
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡									
	②変動率	年間 0%	半年間 %									



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	御影不動産鑑定
尼崎（県） 5-1	兵庫県	兵庫県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 米虫 淳子 印

鑑定評価額	333,000,000 円	1㎡当たりの価格	424,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	340,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市塚口町1丁目17番1外				②地積 (㎡)	785	⑨法令上の規制等	近商 (80,400) 準防 (その他) (90,400)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 30m、南 70m、北 50m			②標準的使用	中低層店舗地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 35.0m、規模 700㎡程度、形状 台形								
	④地域的特性	特記事項	特筆すべき事項はない	街路	9m市道	交通施設	阪急塚口駅 北西 250m	法令規制	対象基準地と同じ	
(3) 最有効使用の判定	中層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 台形 +4.0 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	440,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	367,000 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、市内を中心に、隣接する西宮市、伊丹市等にわたる商業地域一帯である。想定される需要者は、地元へ地縁性を有する事業者等を中心に、全国展開する法人や収益物件を求める投資家等も考えられる。駅前通り沿いの物件は希少であるため、総じて引き合いは強い。店舗用途の不動産は、個別的要因や取引される画地規模によってバラつきがあるため、需要の中心となる価格帯を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、周辺には収益用不動産も見られるが、自用目的の取引が多い。比準価格は、同一需給圏内の価格牽連性を有する取引事例から試算されており、実証的な価格として信頼性が高い。収益性から意思決定する需要者が中心とまでは至っていないため、収益価格はやや低位に試算された。本件では、信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を参考に、さらに周辺標準地及び指定基準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	尼崎 5-7	公示価格	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[81.8]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	426,000		地域要因	街路 +1.0 交通 0.0 環境 -19.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	尼崎（県） 5-4	前年指定基準地の価格	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[94.6]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	423,000		地域要因	街路 +2.0 交通 +5.0 環境 -8.0 行政 -4.0 その他 0.0
(10) 対前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 背後住宅地の堅調な需要、収益物件に対する需要増加で、商業地価格は上昇傾向にある。消費の鈍化で先行き不透明感が懸念される。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		[地域要因]		地域要因に大きな変動は認められない。駅前通り沿いの商業地は希少性が高く、値頃感から地価は上昇傾向に転じている。					
②変動率		年間	+1.0%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動は無い。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所神戸支所
尼崎（県） 5-2	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 神本 文子 印
鑑定評価額	2,600,000,000 円	1㎡当たりの価格	655,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	490,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市潮江1丁目814番外「潮江1-2-6」			②地積(㎡)	3,975	⑨法令上の規制等	商業(80,500) 防火 (その他) 地区計画等(100,500)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	2.5:1	店舗兼事務所 SRC10	高層店舗・事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	北27m市道	水道ガス 下水	J R 尼崎 270m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 40 m、北 0 m			②標準的使用	高層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 100.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 4,000 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路 2.7 m市道	交通施設	J R 尼崎駅 北 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	大規模な店舗・事務所が建ち並ぶ地域で、地域内に特段の変動要因がないことから、当分は現状を維持すると予測する。市内に競合となる地域が少ないことから、需要は底堅く、地価はやや上昇傾向で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	681,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	628,000 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の主要駅周辺の商業地域である。需要者の中心は資金調達力を有する法人投資家、全国規模で店舗展開を行う企業等である。あまがさき緑遊新都心整備基本計画により整備された駅前地区に位置しており、立地稀少性ゆえ、需要は底堅いものがある。尼崎市内では大規模商業地の取引事例は極めて稀であり、需要者の資金調達力や企業規模、業種、業態、立地等での個性が強いため、市場の中心価格帯を見いだすことは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市場性を反映した比準価格と賃料収入に基づく収益性を反映した収益価格を試算した。基準地の立地特性、用途等を勘案すると、需要者は法人投資家等が中心で、収益性を重視して取引を行う傾向が強い。また、実際の取引価格から求めた比準価格は需要者の行動原理を反映しており、収益性を間接的に反映したものとイえるため、規範性がある。よって、本件では両価格に同等の規範性を認め、両価格を関連付け、標準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +1.0 環境 -37.0 行政 +4.0 その他 0.0
	尼崎 5-4	[ 100.7 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 64.9 ]	[ 100 ] 100	645,000					
(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 -4.0 交通 +5.0 環境 -36.0 行政 -8.0 その他 0.0
	尼崎 5-4	[ 101.9 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 59.4 ]	[ 100 ] 100	648,000					
(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 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		③変動状況		[一般的要因] 尼崎市では J R 尼崎等集客力のある商業地域では地価は上昇しているが、衰退傾向の既存商店街では地価が弱含みである。						
	前年標準価格 円/㎡		[ 100 ] 100		[地域要因] 近隣地域の西方で尼崎駅の南北を結ぶ都市計画事業が行われているが、事業の影響は顕在化しておらず地域的特性に変化は認められない。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[ 100 ] 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 近畿総合不動産鑑定所. Includes address details for Niigata Prefecture and evaluation details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (31,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (246,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因.

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因.

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因.

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因.

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因.

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因.

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因.

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因.

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

鑑定評価額	91,600,000 円	1㎡当たりの価格	385,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	300,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 30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)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 80m、南 20m、北 0m			②標準的使用	中層店舗併用共同住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 20.0m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	13m市道	交通施設	阪急武庫之荘駅南 80m	法令規制	近商 (80,300) 準防			
(3) 最有効使用の判定	中層店舗併用共同住宅地				(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	400,000 円/㎡		個別的要因							
	収益還元法	収益価格	270,000 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、概ね尼崎市域を中心とした阪神間における駅前商業地域である。需要者の中心は、商業ビル等を手懸けるディベロッパー、不動産業者等が想定される。駅前における店舗需要は依然として底堅く、需給動向は堅調に推移しており地価は上昇傾向にあるものと認められる。市場において需要の中心となる価格帯は規模などの画地条件等により様々であり、そ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	中層の店舗併用住宅等が建ち並ぶ駅前の商業地域に存し、近隣地域内では自用物件のほか、賃貸用の店舗、事務所等も見られるが、背後は住宅地域であり、元本価値に見合った家賃水準や投資対象としての利回り等が形成し得ておらず、収益価格はやや低位に試算された。したがって、市場の実勢を反映した比準価格を中心に、収益価格を関連付け、代表標準地価格との推移にも留意した上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	公示価格	381,000 円/㎡	[ 101.0 / 100 ]	100 [ / 100 ]	100 [ / 100 ]	[ 100 / 100 ]		385,000	交通	0.0	環境	0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ / 100 ]	100 [ / ]	100 [ / ]	[ / 100 ]		標準化補正	交通	0.0	環境	0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因] 地価の二極化が強まっている中、国内景気動向は一進一退がみられ、今後、国際経済情勢等による影響を注視する必要がある。								
	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			[地域要因] 中層の店舗併用住宅が建ち並ぶ駅前の商業地域であり、店舗需要は堅調であることから地価は上昇傾向で推移している。								
	②変動率			年間 +1.9%	半年間 +1.0%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

# 鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 6 日 提出  
 尼崎（県） 5 - 5 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
尼崎（県） 5-5	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 勝沼和子 印
鑑定評価額	10,700,000 円		1㎡当たりの価格	205,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市武庫川町3丁目3番				②地積 (㎡)	52	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 準防 (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1:3	店舗 W2	低層の小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ商業地域	北東9m市道	水道 ガス 下水	阪神武庫川 250m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 20 m、南 20 m、北 10 m			②標準的使用	低層の店舗ないし店舗兼住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 4.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 52 ㎡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	9m市道	交通施設	阪神武庫川駅 南東方 250m	法令規制	近商 (80,300) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	小規模店舗が建ち並ぶ駅に近い近隣商業地域であり、商業地域としては衰退傾向が続くものと予測する。商況は低迷し、需要が弱いことから、地価水準は弱含みで推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	3 階建程度の店舗兼住宅地					(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	214,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	143,000 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、尼崎市及び隣接市の圏域に存する概ね近隣型の商業地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁性を持つ事業者である。大型複合商業施設やある程度の規模を持つディスカウントストア等の顧客吸引力は大きく、旧来からの商業地域では商況の厳しいところも散見される。衰退傾向にある商業地域に対する需要は弱い。物件による個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ある取引事例を収集することができた。一方、当該地域の店舗に対する賃貸需要は弱く、また取引市場においても自用目的の取引が中心となっており、収益性を中心に価格が形成されるまでには至っていないため、収益価格はやや規範性に欠ける。よって、規範性から比準価格を重視し、収益価格を関連付け、下記標準地・指定基準地との均衡にも十分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	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 +2.0 交通 0.0 環境 -1.0 行政 +12.0 その他 0.0
	尼崎 5-1		[ 100.2 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 113.1 ]	[ 100 ] 100	205,000					
(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 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 +8.0 環境 +70.0 行政 0.0 その他 0.0	
	尼崎（県） 5-4	[ 101.9 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 187.3 ]	[ 100 ] 100	206,000						
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 207,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 商業地の地価は、周辺の住宅地価格や開発の影響等から概ね横這い～微上昇傾向にあるが、衰退傾向の商業地では下落基調が続いている。					
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		[地域要因]		商況は低迷しており、また商業地域として衰退傾向にあることから需要は弱く、地価は弱含みで推移している。					
	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	-1.0 %	半年間	%							

# 鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 6 日 提出  
 尼崎（県） 5 - 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 資産評価研究所
尼崎（県） 5-6	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 横野忠敏 印

鑑定評価額	195,000,000 円	1㎡当たりの価格	278,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	215,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 尼崎市長洲西通1丁目11番1 「長洲西通1-3-23」	②地積 (㎡) 703	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 事務所 S6	⑤周辺の土地の利用の状況 中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ近隣商業地域	⑥接面道路の状況 北12m市道、背面道	⑦供給処理施設状況 水道 ガス 下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 J R 尼崎 240m	⑨法令上の規制等 近商 (80,400) 準防 (その他)										
(2) 近隣地域	①範囲 東 30 m、西 50 m、南 40 m、北 0 m		②標準的使用 店舗事務所付共同住宅		③標準的画地の形状等 間口 約 18.0 m、奥行 約 38.0 m、規模 700 ㎡程度、形状 長方形		④地域的特性 特記 特にない 街路 1.2m市道 交通 J R 尼崎駅 南西 240m 法令 近商 (80,400) 準防		⑤地域要因の将来予測 駅前商業地であるが小規模店舗が多く繁華性の低い商業地で、今後も同様の環境で推移すると思われる。駅北側の開発の影響で地価は回復傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	店舗事務所付共同住宅		(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	284,000 円/㎡		収益還元法	収益価格	229,000 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周辺市の駅前の商業地域の圏域である。需要者は店舗や事務所を求める阪神間の中小事業者や不動産業者等が中心でなる。街並みが整備された駅北側に比べ駅南側は繁華性に欠ける小規模な飲食店やパチンコ店等の中小店舗が多い商業地である。駅北側の大型商業施設やマンション開発の影響を受け、地価は持ち直しの傾向にある。取引が少なく、中心となる規模や価格帯は見出し難い状況にある。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では中層の店舗付共同住宅等も見られ賃貸市場は比較的熟成しているが、どちらかといえば自用目的の取引が多い地域である。駅前としては店舗需要が弱く、賃貸共同住宅部分についても十分な賃料水準にはないことから収益価格の説得力に欠け、市場性を反映した比準価格がより規範性が高い。従って、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。																		
(8) 公示価格としての規準	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0	交通 0.0	交通 +3.0	環境 0.0	環境 +24.0	行政 0.0	行政 +8.0	その他 0.0	その他 0.0
	尼崎 5-10	[ 100.4 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 140.7 ]	[ 104.0 ] / 100	278,000													
(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	地域要因	街路 0.0	交通 0.0	交通 +4.0	環境 0.0	環境 +44.0	行政 0.0	行政 -4.0	その他 0.0	その他 0.0
	尼崎 5-4	[ 101.9 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 143.8 ]	[ 104.0 ] / 100	279,000													
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 275,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 旧来からの商店街に衰退傾向が見られるが、住宅地価格の下支え効果により、阪急沿線を中心に地価は横這い乃至微増傾向にある。 [地域要因] 地域要因に大きな変動はないが、駅北の大型商業施設やマンション開発等の影響で地価はやや上昇している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。														
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡																		
	② 変動率	年間 +1.1 %	半年間 %																

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	長谷川不動産鑑定事務所
尼崎（県） 5-7	兵庫県	兵庫県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川一嘉 印
鑑定評価額	21,900,000 円	1㎡当たりの価格	337,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	270,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 29 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)						
(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 ㎡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	8 m市道	交通施設	J R 立花駅 北 170m	法令規制	近商 (80,400) 準防
	⑤地域要因の将来予測	アーケード街の小売商店街であり、当面は現況の商環境を維持するものと予測する。人通りも多く、景気回復期待を反映し、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	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	343,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない								
	収益還元法	収益価格	280,000 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商業地域である。需要者の中心は店舗等の経営を行う地元事業者である。古くからの既存商店街の中では駅近の利便性を反映して比較的繁華性に恵まれ、景気回復への期待を反映して需要は持ち直している。土地は総額で2,000万円前後の物件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	収益性が重視される商業地域に存するが、土地価格に十分見合う賃料水準が形成されていないこともあって、収益性から意思決定する需要者は少なく取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的である。よって、本件においては実証的な比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、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) 公示価格を規準とした	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0		
	公示価格	[ 101.0 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 114.1 ]	[ 100 ] / 100	337,000		交通	0.0	交通	+5.0	環境	+11.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	環境	0.0	行政	-4.0	その他	0.0	
	前年指定基準地の価格	[ 101.9 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 114.1 ]	[ 100 ] / 100	338,000		画地	0.0	行政	-4.0	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		336,000 円/㎡		③価格形成要因の	[一般的要因] 景気は、このところ一部に弱さも見られるが、緩やかな回復基調が続いている。県内も同様な傾向にある。						
	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		-			[地域要因] 古くからの商店街の中では比較的繁華性があり、需要は堅調である。						
②変動率		年間	+0.3 %	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	中山不動産鑑定
尼崎（県） 5-8	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 中山健一 印

鑑定評価額	60,000,000 円	1㎡当たりの価格	243,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価 [平成 28年 1月] 路線価又は倍率	195,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市塚口町4丁目2番2				②地積 (㎡)	247	⑨法令上の規制等	準住居 (60,200) 防火 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 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住宅併用地					
	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	特になし	街路	18 m 県道	交通施設	阪急塚口駅 北西 780m	法令規制	準住居 (60,200) 防火		
(3) 最有効使用の判定	中低層の店舗事務所住宅併用地				(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	252,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	148,000 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内や隣接市内幹線道路沿いに位置する商業地域。需要者は地元事業者の他、全国展開を図る事業者等で、需要は主に店舗賃借である。消費需要がやや低迷し、店舗賃料も弱含みであるが、近年、優良な投資物件に対する購入需要が増加するとともに、利便性の高いエリアにおけるマンション素地需要も旺盛である。近隣地域内の商業地価は若干の微増傾向で、規模によるバラツキもあるため、需要の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	対幹線道路沿いに所在し、最寄駅へ徒歩圏内であることから、周辺背後には店舗や共同住宅等が建ち並ぶ。しかし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、収益価格はやや低位に試算された。従って本件では、市場を反映した実証性を有する比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、指定基準地との均衡にも留意して、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 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
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 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 +11.0 環境 +38.0 行政 +6.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 378,000 円/㎡	[ 101.9 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 159.1 ]	[ 100 ] / 100	242,000					
(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 241,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 金融緩和により雇用・所得環境の改善をめざす中、当市は、消費や投資需要が弱く、大型店舗へ需要がシフト。景気先行きは不透明。					
	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] 南北の幹線道路沿いに店舗付共同住宅等が建ち並ぶ。商況は弱い。最寄駅に徒歩圏内で、地価は概ね微増傾向。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
② 変動率		年間 +0.8 %	半年間 %								



# 鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 6 日 提出  
 尼崎（県） 5 - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	富山不動産鑑定
尼崎（県） 5-9	兵庫県	兵庫県第2	氏名	不動産鑑定士 富山 有治 印
鑑定評価額	820,000,000 円		1㎡当たりの価格	278,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	205,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市東難波町2丁目160番外 「東難波町2-14-4」				②地積 (㎡)	2,950 ( )	⑨法令上の規制等	2 中専 (60,200) 準防 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:2	店舗 S 2	幹線道路沿いに店舗を中心に、一般住宅等も見られる路線商業地域	東18m県道、南側道	水道 ガス 下水	阪神尼崎 1.4km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 0 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 41.0 m、奥行 約 72.0 m、規模 2,950 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	近隣で兵庫県立尼崎総合医療センターが建設された	街路	18m県道	交通施設	阪神尼崎 北西 1.4km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は幹線道路沿いに一般住宅等も見られる路線商業地域で、今後も商業地域の環境を維持するものと予測する。地価は景気持ち直し傾向により強含みで推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	287,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	241,000 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	同一需給圏は概ね尼崎市のほか阪神間の路線商業地域。需要者の中心は同圏域に地縁性を持つ事業者、沿道型店舗事業者、富裕層等の投資家、投資法人等である。大型店舗用地への需要は比較的堅調で、希少性があり、近隣で総合医療センターが建設されたこと等もあり、地価は底堅く推移している。近隣地域等では取引事例は少なく、さらに、取引価額は規模により様々であるため、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	対象基準地に対して予想される需要者は、自用物件として取得する事業者や収益目的のための投資家を中心で、これらの者は不動産購入の意思決定に際し、収益性に着目しつつも、立地条件や同一需給圏内における類似不動産の取引価格及びその動向等を十分に把握し検討するものと考えられる。このようなことから、調整に当たっては、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、代表標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) 公示価格を規準とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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 +20.0 環境 +14.0 行政 +6.0 その他 0.0
	標準地番号										
	公示価格	[ 101.0 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 142.1 ]	[ 103.0 ] / 100	279,000					
	381,000 円/㎡										
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 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
	-										
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③価格変動要因の		[一般的要因] 景気は、緩やかな回復基調が続いており、尼崎市内の商業地価格は背後住宅地の下支えもあり、比較的堅調に推移している。						
	前年標準価格	274,000 円/㎡			[地域要因] 大型店舗用地への需要は比較的堅調で希少性があり、近隣で総合医療センターが建設されたこと等もあり、地価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				[個別的要因] 個別的要因の変動は特にない。						
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間 +1.5 %	半年間 %								

# 鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 6 日 提出  
 尼崎（県） 5 - 10 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
尼崎（県） 5-10	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 勝沼和子 印
鑑定評価額	167,000,000 円	1㎡当たりの価格	208,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価 [平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 29 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	準住居 (60,200) 準防 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 80 m、南 110 m、北 60 m				②標準的使用	低層の店舗地				
	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 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない。	街路 30 m 国道	交通 阪急武庫之荘駅 北西方 2.8 km	法令 準住居 (60,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	低層の店舗が建ち並ぶ路線商業地域であり、今後ともほぼ現状のまま推移するものと予測する。十分な駐車場の確保が可能な規模の画地が多く、一定の需要が見られ、地価水準は概ね横這い傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗地					(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	217,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	147,000 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、尼崎市及び周辺市の圏域に存する幹線道路沿いの商業地域及び概ね近隣型の商業地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁性を持つ事業者及び全国展開する路線店舗業者等である。郊外の幹線道路沿いの進出店舗の盛衰は著しく、出店形態も定期借地制度を利用する傾向にある。比較的大規模画地の確保が可能な地域では、一定の需要が見られる。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ある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するために、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、規範性から比準価格を重視し、収益価格を関連付け、下記標準地・指定基準地との均衡にも十分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準地	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	標準地番号 尼崎 5-9					208,000		交通 0.0	環境 +9.0	行政 +6.0	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 -4.0
	前年指定基準地の価格 378,000 円/㎡					209,000		交通 0.0	環境 +50.0	行政 +6.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 商業地の地価は、周辺の住宅地価格や開発の影響等から概ね横這い～微上昇傾向にあるが、衰退傾向の商業地では下落基調が続いている。						
	前年標準価格 208,000 円/㎡		[地域要因]		最寄駅からの利便性には劣るが、十分な駐車場確保が可能な規模の画地が多い路線商業地域で、地価は概ね横這い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 <input type="checkbox"/> 標準地		② 変動率									
標準地番号 公示価格 円/㎡		年間 0%	半年間 %								

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 齋藤不動産鑑定事務所. Includes values like 尼崎（県） 9-1, 兵庫県, 兵庫第二分科会, 不動産鑑定士 齋藤 誠, 印.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 7月 5日, 正常価格, 58,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等, (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) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table (8) 公示価格とした: ① 代表標準地 標準地番号, ② 時点修正, ③ 標準化補正, ④ 地域要因の比較, ⑤ 個別的要因の比較, ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡), ⑦ 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table (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.

Table (10) 前年標準価格等の前: ①-1 対象基準地の検討, 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, ② 変動率, 年間, 半年間, ③ 変動要因.