

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アクセス鑑定 神戸支所	
伊丹（県） -1	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 山本 考一	印

鑑定評価額	24,800,000 円	1㎡当たりの価格	127,000 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]	100,000 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	伊丹市北河原1丁目163番 「北河原1-3-14」				②地積 (㎡)	195	⑨法令上の規制等	準工 (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 30 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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡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 5.5 m市道	交通施設	J R伊丹駅 北 800m	法令規制	準工 (60,200)		
(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	127,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	64,900 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・阪急伊丹線沿線の住宅地域及び住工混在地域で、概ね伊丹市東部の圏域である。需要者の中心は、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、阪神間の近隣市域からの流入も見られる。やや環境面で劣る地域であるが近年改善も見られ、駅徒歩圏で利便性は良好であるため、需給状況は堅調である。土地は小規模な画地で1,500万円～2,000万円程度、新築戸建住宅では3,000万円前後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	賃貸マンション等も見られるが、自用目的での取引が中心であり、収益性よりも居住の快適性が重視される。土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格は低位に試算された。従って、信頼性・規範性の認められる取引事例より求めた比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、代表標準地との均衡にも留意したうえで、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 <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 +1.0
	伊丹 -5					127,000		交通 0.0	環境 +40.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	-							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	③ 価格形成要因の		[一般的要因] 伊丹市は利便性・住環境とも良好で需要は底堅い。人口は概ね横ばい。景気動向に不透明感もあるが地価はやや強含みで推移している。							
	■継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	126,000 円/㎡		[地域要因]	最寄駅から徒歩圏の混在住宅地域である。地域要因の特段の変動はない。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	② 変動率		[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。							
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	年間	+0.8 %	半年間							
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									

# 鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 7 日 提出  
伊丹（県） - 2 宅地-1

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

鑑定評価額	13,100,000 円	1㎡当たりの価格	131,000 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	100,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 22 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	伊丹市池尻 4 丁目 9 番 9 8				②地積 (㎡)	100 ( )	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)  (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 W 2	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			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 15 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 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 西方 3.9km	法令規制	1 中専 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、今後も住宅地域として推移するものと予測する。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	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	131,000 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、同神戸線沿線で、概ね伊丹市及び尼崎市北部の圏域。需要者の中心は、伊丹市内の居住者が大半を占め、分譲可能な規模では分譲業者の需要もある。小規模な建売分譲住宅の供給がある程度で、需給は安定している。100㎡程度の土地で1,300万円程度、土地100㎡程度の新築建売住宅で3,000～3,500万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	後記 3、(3) 記載理由により収益価格は試算していない。快適性を重視する住宅地域であるため、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的と認められる。したがって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、下記標準地・指定基準地とは均衡を得ていると判断した。								

(8) 公示価格を	① <input type="checkbox"/> 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	伊丹 - 4					131,000					
	公示価格	[ 100 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 108.1 ]	[ 100 ] / 100						
	146,000 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 +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
	伊丹（県） - 3					131,000					
	前年指定基準地の価格	[ 100.6 ] / 100	100 / [ 102.0 ]	100 / [ 126.2 ]	[ 100 ] / 100						
	168,000 円/㎡										

(10) 対象基準地の前年標準価格等	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] 伊丹市の人口は微減傾向、世帯数は微増傾向、高齢化率はやや上昇傾向にある。一部を除き、市内の住宅地には安定的な需要がある。
	前年標準価格 円/㎡		[地域要因] バス圏に位置するものの、大型SCに近く、バス便は阪急伊丹駅方面に加え尼崎市南部方面も利用でき、安定した需要がある。
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	標準地番号 円/㎡		
	公示価格		
	②変動率	年間 %	半年間 %

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アクセス鑑定 神戸支所
伊丹（県） -3	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 山本 考一 印

鑑定評価額	33,500,000 円	1㎡当たりの価格	169,000 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]	135,000 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	伊丹市野間北2丁目8番9「野間北2-7-5」				②地積(㎡)	198	⑨法令上の規制等	2低専(60,150)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)		
	1:1	住宅W2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南東4.5m市道	水道ガス下水	阪急伊丹2.6km			

(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 70 m、南 40 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 14.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 正方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北4.5m市道	交通施設	阪急伊丹駅南西 2.6km	法令規制	2低専(60,150)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、当面、現状のまま推移するものと思われる。地価はやや強含みにて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	+2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	169,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	92,600 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・神戸線沿線の住宅地域で、概ね伊丹市及び尼崎市北西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。最寄り駅からはやや距離があるが居住環境の良好な住宅地域であり、需要は堅調である。土地は小規模なもので1,500万円～2,000万円程度、新築戸建住宅では3,500万円前後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	賃貸マンション等も散見されるが、自己使用目的での取引が中心であり、収益性よりも居住の快適性等が重視される。土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格はやや低位に試算された。また収益価格の試算においては想定項目も多く、流動的な面を有する。従って、信頼性・規範性の認められる取引事例より求めた比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、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	伊丹 -24	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	169,000 円/㎡	[100/100]	100 [102.0]	100 [100]	[102.0/100]	169,000					

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

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規	前年標準価格	168,000 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	伊丹市は利便性・住環境とも良好で需要は底堅い。人口は概ね横ばい。景気動向に不透明感もあるが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	標準地番号	伊丹 -24		公示価格	169,000 円/㎡
	②変動率	年間 +0.6%	半年間 0%			[個別的要因]	個別的要因に特段の変動はない。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山陽不動産鑑定株式会社
伊丹（県） -4	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 林 秀樹 印

鑑定評価額	13,300,000 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 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	105,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 40 m、南 50 m、北 30 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 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)		
(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	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、伊丹市北部及び宝塚市南東部のバス圏域に存する住宅地域である。需要者は伊丹市及び隣接市居住者が大半を占める。戸建住宅や共同住宅等が多い既成住宅地域である。徒歩圏内にはスーパーや飲食店舗等もあって、居住環境は概ね良好であり、また国内経済が回復局面にあること等も相俟って、需給環境は概ね改善しつつある。土地は1100万円～1500万円程度、新築戸建住宅は3000万円～3500万円程度が取引の中心と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域及び周辺地域では、画地規模の大きな土地については、アパート等としての利用も認められるが、基準地の画地規模では自己利用目的での取引が殆どであり、規範性の高い賃貸事例の収集に限りがあることに加えて、賃貸経営上合理性を有する建物想定が困難であるため、収益価格の適用を断念した。よって代表標準地との比較検討を踏まえ、取引市場の実態を反映した規範性の高い取引事例より求めた比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を	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
	伊丹 -24	[ 100.3 ] / 100	100 / [ 102.0 ]	100 / [ 126.4 ]	[ 102.0 ] / 100	134,000		交通 0.0	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	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
	-	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		③変動状況	[一般的要因] 景気は緩やかに回復している。伊丹市の住宅地需要は堅調な状況にあり、鉄道沿線を中心に地価は回復傾向にある。							
	■継続 □新規			[地域要因] 中小規模住宅地域である。生活利便性は比較的高く、地価は概ね安定的である。尚、地域要因に格別の変動はない。							
	前年標準価格 134,000 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	0%	半年間							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アクセス鑑定 神戸支所		
伊丹（県） -5	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 山本 考一 印		
鑑定評価額	22,500,000 円		1㎡当たりの価格	163,000 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]	125,000 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	伊丹市緑ヶ丘5丁目100番2				②地積 (㎡)	138	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)									
(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 北西 2.5 km	法令規制	1低専 (50,100)								
(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	163,000 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・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い地域であり、需給状況は堅調である。土地は2,000万円前後、新築戸建住宅では3,500万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	賃貸マンション等の収益物件も一部に見られるが、自用目的の取引が中心である。また画地規模が小さいことから経済合理的な賃貸住宅の建築は困難であるため、収益還元法の適用は断念した。したがって、信頼性・規範性の認められる取引事例より求めた比準価格を採用し、代表標準地との均衡にも留意したうえで、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	伊丹 -5	②時点修正	[100.6 / 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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	162,000	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 +2.0 環境 0.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格	173,000 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	[ / 100]	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/㎡															
(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 161,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	伊丹市は利便性・住環境とも良好で需要は底堅い。人口は概ね横ばい。景気動向に不透明感もあるが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		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因]	バス圏の熟成した住宅地域であり、地域要因の特段の変動はない。									
②変動率	年間	+1.2 %	半年間	%			[個別的要因]	個別的要因に特段の変動はない。									

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, 森本不動産鑑定. Row 1: 伊丹（県）, -6, 兵庫県, 兵庫第1, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 森本光弘, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 174,000 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 7 月 4 日, 正常価格, 130,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 基準地: ①所在地, 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, ⑧交通, ⑨法令. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地, ④地域的特性, ⑤地域要因. (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. (8) 公示価格. (9) 指定基準地. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山陽不動産鑑定株式会社
伊丹（県） -7	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 林 秀樹 印
鑑定評価額	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	133,000 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]	105,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	伊丹市荻野4丁目7番31				②地積 (㎡)	88	⑨法令上の規制等	1中専 (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 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 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)	
(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	133,000 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バス圏域に存する住宅地域である。需要者は伊丹市及び隣接市居住者が大半を占める。中小規模の戸建住宅を中心とする既成住宅地域である。徒歩圏内にはスーパーや小規模店舗等もあって、居住環境は概ね良好であり、また国内経済が回復局面にあること等も相俟って、需給環境は概ね改善しつつある。土地は1100万円～1500万円程度、新築戸建住宅は3000万円～3500万円程度が取引の中心と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域及び周辺地域では、画地規模の大きな土地については、アパート等としての利用も認められるが、基準地の画地規模では自己利用目的での取引が殆どであり、規範性の高い賃貸事例の収集に限りがあることに加えて、賃貸経営上合理性を有する建物想定が困難であるため、収益価格の適用を断念した。よって代表標準地との比較検討を踏まえ、取引市場の実態を反映した規範性の高い取引事例より求めた比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を	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 0.0
	伊丹 -5					133,000		交通 +5.0	環境 +22.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	-							交通 +5.0	環境 +22.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 景気は緩やかに回復している。伊丹市の住宅地需要は堅調な状況にあり、鉄道沿線を中心に地価は回復傾向にある。							
	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	前年標準価格 133,000 円/㎡		[地域要因] 居住環境が概ね良好な中小規模住宅地域である。地価は概ね安定的である。尚、地域要因に格別の変動はない。							
	標準地番号 公示価格	[ ] / 100 [ ] / 100 [ ] / 100 [ ] / 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
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, 中村不動産鑑定士事務所. Includes details for 伊丹（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (15,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (141,000 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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 前年標準価格等の検討.



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	A & Tマネジメント株式会社	
伊丹（県） -9	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 玉井 嘉彦	印
鑑定評価額	14,900,000 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 2日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 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	伊丹市寺本5丁目4 1 1番				②地積 (㎡)	111	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) (60, 192)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 40 m、南 20 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 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)		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	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	同一需給圏は阪急伊丹線及びJR福知山線沿線で、概ね伊丹市の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は伊丹市内の居住者がその多くを占める。最寄駅からバス便利用であるが、近くに大型商業施設等が存することから比較的利便性は確保されている住宅地域であり、需要は堅調で、地価は概ね横ばい傾向で推移している。土地は1, 500万円前後、新築戸建住宅は3, 000万円前後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	対象基準地の近隣地域内及び周辺に共同住宅等の収益物件が見られるが、当該地域は自用目的の戸建住宅用地の取引が中心の住宅地域である。また対象基準地は地積が小さいことから、経済合理的な賃貸住宅建築の想定は困難であるため、収益還元法の適用は断念した。したがって、実証的な比準価格を重視し、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) 公示価格とした	① 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 0.0	地域要因	街路 0.0
	伊丹 -24					134,000		交通 +1.0	環境 +26.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	-							交通 +1.0	環境 +26.0	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 伊丹市の住宅地域の不動産市場は比較的堅調かつ安定的であり、変動要因が少ないという特徴がある。						
	前年標準価格 134,000 円/㎡				[地域要因] バス圏の旧来からの既成住宅地域で、地域要因に大きな変動はなく、地価は概ね横ばい傾向である。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号		② 変動率		年間 0%		半年間 %					
公示価格											

# 鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 7 日 提出  
伊丹（県） - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社尼信経営相談所
伊丹（県） - 10	兵庫県	兵庫第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 竹内 雅司郎 印
鑑定評価額	30,200,000 円		1㎡当たりの価格	163,000 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/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 22 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	伊丹市大鹿 4 丁目 4 6 番				②地積 (㎡)	185	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)  (その他) (60, 160)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況											
	1:1	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											
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 150 m、南 0 m、北 120 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 北方 1.3km	法令規制	1 中専 (60, 160)								
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅等が見られる住宅地域で、今後も住宅地域として推移するものと予測する。地価水準は概ね横這い乃至やや上昇傾向で推移するものと予測する。															
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	163,000 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 福知山線沿線で、概ね伊丹市の圏域。需要者の中心は、伊丹市内の居住者が大半を占め、分譲可能な規模では分譲業者の需要もある。既存の住宅地で需給は安定している。180㎡程度の土地で3,000万円程度、土地100～150㎡程度の新築建売住宅は3,000～4,000万円程度が需要の中心である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	後記 3、(3) 記載理由により収益価格は試算していない。快適性を重視する住宅地域であるため、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的と認められる。したがって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、下記標準地・指定基準地とは均衡を得ていると判断した。																
(8) 公示価格	① 代表標準地	伊丹 - 20	② 時点修正	[ 100.6 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 102.0 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 105.1 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 103.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	162,000	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 +2.0 交通 0.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	伊丹（県） - 6	② 時点修正	[ 101.2 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 102.0 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 108.1 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 103.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	163,000	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 +3.0 交通 -1.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規	前年標準価格	161,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 伊丹市の人口は微減傾向、世帯数は微増傾向、高齢化率はやや上昇傾向にある。一部を除き、市内の住宅地には安定的な需要がある。 [地域要因] 阪急伊丹駅から概ね徒歩圏に位置する住宅地域で、需要は比較的堅調である。 [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	-		② 変動率	年間 +1.2 %	半年間 %									
	公示価格			円/㎡													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本不動産鑑定
伊丹（県） -11	兵庫県	兵庫第1	氏名	不動産鑑定士 森本光弘 印

鑑定評価額	30,600,000 円	1㎡当たりの価格	173,000 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]	135,000 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	伊丹市広畑5丁目4番3				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) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 20 m、南 30 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	2低専 (60,150)			
(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	173,000 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福知山線沿線で、伊丹市中部を中心とした市内の住宅地域の圏域。需要者は伊丹市居住者が多くを占めており、外部からの流入は比較的少ない。最寄駅からバス便利となるが区画整然とした住宅地で市の中心的公共施設も近く、需要は堅調で、地価はやや上昇傾向にある。土地は小規模なものでは2,000万円前後、新築建売住宅は3,500万円～4,000万円前後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	対象基準地の近隣地域は自己の居住目的で土地が取引される住宅地域である。また対象基準地は地積がやや小さいことや容積率等の行政的要因から、経済合理的な賃貸住宅の建築は困難であるため、収益還元法の適用は断念した。従って、居住の快適性が重視される住宅地域であることから、実証的な比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、周辺類似の標準地の価格動向にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地	■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +3.0 環境 +8.0 行政 -3.0 その他 0.0
	伊丹 -35		[100.6] 100	100 [100]	100 [107.9]	[102.0] 100	173,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	伊丹（県） -6	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	172,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [102.0]	100 [101.0]	[102.0] 100	172,000					
(10) 対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価格変動要因の							
	前年標準価格		171,000 円/㎡		[一般的要因] 景気は停滞気味であるが、伊丹市の住宅地の地価は概ね横這いしないしやや上昇傾向にある。市の人口は微増している。							
	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		[地域要因] 地域要因に特段の変動はないが、区画整然とした住宅地で安定した需要が認められ、地価はやや上昇傾向にある。							
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 %									



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 三ツ矢不動産鑑定		
伊丹（県） -13	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士	布谷嘉浩	印
鑑定評価額	48,500,000 円		1㎡当たりの価格	230,000 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]	180,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 13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	伊丹市稲野町1丁目54番2				②地積 (㎡)	211	⑨法令上の規制等	1中専 (60, 200)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) (60, 180)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 50 m、南 25 m、北 20 m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 4.5 m市道	交通施設	阪急稲野駅 北東 150m	法令規制	1中専 (60, 180)			
(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	230,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	159,000 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、概ね伊丹市中部及び尼崎市北中部の圏域に存する住宅地域である。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便利施設にも近く、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、地価は若干強含みに推移している。建売住宅では、4000万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	周辺にはアパートなども見られるが、これは所有者による土地活用によるものが大半で、新規に土地を取得して賃貸用に供するものは殆ど見られない。土地取引は中小規模の自用目的の取引が中心である。従って、収益価格は参考程度にとどめ、比準価格を採用し、代表標準地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 <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	
	伊丹 -15					231,000		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	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境 0.0	環境 +6.0	行政 0.0	行政 0.0	
	-							画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地等からの検討	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] 伊丹市内には大工場等の産業及び自衛隊があり、人口・世帯数は安定的で、潜在的需要が存し、地価は比較的堅調である。								
	前年標準価格 226,000 円/㎡			[地域要因]	駅に近く比較的人気の高いエリアで、商業施設「つかしん」も近く利便性が良いことから需要は根強く地価は若干強含みに推移している。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因]	特になし。							
	標準地番号 -											
	公示価格 円/㎡	② 変動率	年間 +1.8%	半年間 %								

# 鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 7 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	株式会社尼信経営相談所
伊丹（県） - 14	兵庫県	兵庫第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 竹内 雅司郎 印
鑑定評価額		17,000,000 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/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 22 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 1 3 2 番 「山田 6 - 6 - 2」				②地積 (㎡)	112	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)  (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 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											
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 60 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 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 南西方 3km	法令規制	1 中専 (60, 200)								
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、今後も住宅地域として推移するものと予測する。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	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	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	同一需給圏は阪急伊丹線、同神戸線沿線で、概ね伊丹市及び尼崎市北部の圏域。需要者の中心は、伊丹市内の居住者が大半を占める。既成の住宅地で需給は安定している。1 0 0 ㎡程度の土地で 1, 5 0 0 万円程度、新築建売住宅は 3, 5 0 0 ~ 4, 0 0 0 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	後記 3、(3) 記載理由により収益価格は試算していない。快適性を重視する住宅地域であるため、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的と認められる。したがって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、下記標準地・指定基準地とは均衡を得ていると判断した。																
(8) 公示価格	① 代表標準地	伊丹 - 11	② 時点修正	[ 100.6 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 97.0 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 101.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	152,000	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 -2.0 交通 +2.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	伊丹（県） - 3	② 時点修正	[ 100.6 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 102.0 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 109.9 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 101.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	152,000	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 -2.0 交通 +1.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規	前年標準価格	150,000 円/㎡	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	□ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	② 変動率	年間 +1.3 %	半年間 %	③ 価格形成要因の	[一般的要因] 伊丹市の人口は微減傾向、世帯数は微増傾向、高齢化率はやや上昇傾向にある。一部を除き、市内の住宅地には安定的な需要がある。 [地域要因] バス圏に位置するものの、バス便は充実しており、総額面での買い易さもあって、需要は安定的である。 [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）

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. Row 1: 伊丹（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 長谷川由紀, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 89,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 177,000 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, 140,000 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. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation 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, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Valuation), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices, etc.).

# 鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 7 日 提出  
伊丹（県） 5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社尼信経営相談所
伊丹（県） 5-2	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 竹内 雅司郎 印
鑑定評価額	23,700,000 円		1㎡当たりの価格	237,000 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	185,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 22 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	伊丹市伊丹1丁目246番11 「伊丹1-13-50」				②地積 (㎡)	100 ( )	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 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					
	台形 1.5:1	店舗兼共同住宅 RC7	店舗兼共同住宅等が多い駅に近い商業地域	東16m市道	水道 ガス 下水	J R 伊丹 230m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 20 m、南 80 m、北 40 m			②標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 9.0 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	16 m市道	交通施設	J R 伊丹駅 北方 230m	法令規制	商業 (80,400) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	中高層店舗兼共同住宅等が見られる駅に近い商業地域で、当面、現状を維持するものと予測する。地価水準はやや上昇傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	台形 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	250,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	188,000 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周辺市の駅前及び駅徒歩圏に位置する商業地域。需要者の中心は、同圏域に地縁性を有する小規模資本の事業法人・個人事業者のほか、店舗をチェーン展開する事業法人や富裕層等の個人投資家である。駅に近く好立地であり、需要は堅調である。取引が少ないうえ、取引価格も物件の規模等の個性により様々であり、中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場は成熟しているものの、取引市場では収益性を中心とした価格形成までは至っておらず、主な需要者は収益性に着目しつつも需給動向や取引価格の水準を指標に意思決定している。したがって、比準価格を標準とし収益価格を比較考量するとともに、平成28年1月1日以降の地価動向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	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	伊丹 5-8					237,000					
	公示価格	[ 101.7 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 100 ]	[ 100 ] / 100						
	233,000 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 価格形成要因の		[一般的要因] 伊丹市の人口は微減傾向、高齢化率はやや上昇傾向にある。背後地人口の増加や好立地にある商業地への需要は根強い。						
	前年標準価格 229,000 円/㎡		変動状況		[地域要因] 駅前好立地の商業地で、繁華性に特段の変化はないが、背後地人口の増加や収益物件への旺盛な需要等から、需要は堅調である。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		の		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		の								
	標準地番号 伊丹 5-8		の								
	公示価格 233,000 円/㎡		の								
	② 変動率	年間 +3.5 %	半年間 +1.7 %								



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アクセス鑑定 神戸支所	
伊丹（県） 5-3	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 山本 考一	印
鑑定評価額	97,000,000 円		1㎡当たりの価格	196,000 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]	155,000 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	伊丹市行基町1丁目107番				②地積 (㎡)	495	⑨法令上の規制等	2住居 (60,200)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 130 m、西 20 m、南 40 m、北 60 m			②標準的使用	中低層店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 33.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	21m県道	交通施設	阪急伊丹駅 西 650m	法令規制	2住居 (60,200)			
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	203,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	135,000 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のほか北摂・阪神間の商業地域である。主な需要者は地元事業者・不動産会社、及び沿道型店舗のチェーン展開事業者等である。スーパーを核に近隣商業地域と路線商業地域の両面の特性を有し、繁華性のやや優る商業地域である。また付近で大型開発が行われていることもあり、地価は上昇傾向にある。土地の中心となる価格帯は、利用目的により取引規模・価格水準は様々であるが、対象基準地と同程度の画地規模で1億円前後と目される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場の比較的成熟した商業地域であるが、土地価格に見合う賃料水準までは形成されておらず、収益価格はやや低位に試算された。なお収益価格の試算に当たっては想定項目も多く、流動的な面を有する。従って、信頼性・規範性の認められる取引事例より求めた比準価格を重視し、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) 公示価格とした	① 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +3.0 環境 +12.0 行政 +7.0 その他 0.0	
	伊丹 5-8					196,000						
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	-											
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	③ 価格形成要因の		[一般的要因] 伊丹市の人口は概ね横ばい。景気動向に不透明感があるが、雇用情勢や消費マインド等に改善も見られ、商業地の地価は強含みで推移。								
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	192,000 円/㎡		[地域要因] 駅徒歩圏の路線商業地域である。付近では大型開発が行われている。							
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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号		[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。								
	-	公示価格										
② 変動率	年間	+2.1 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アクセス鑑定 神戸支所		
伊丹（県） 5-4	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士	山本 考一	印
鑑定評価額	189,000,000 円		1㎡当たりの価格	180,000 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]	140,000 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	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	準住居 (60,200)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 50 m、北 180 m			②標準的使用	中低層店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.0 m 県道	交通施設	阪急伊丹駅 西 3km	法令規制	準住居 (60,200)			
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	187,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	116,000 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のほか北摂・阪神間の商業地域である。主な需要者は地元事業者・不動産会社、及び沿道型店舗のチェーン展開事業者等である。国道と県道の結節点に近く、スーパーを核に近隣商業地域と路線商業地域の両面の特性を有する繁華性のやや優る商業地域である。一定の需要が見込まれ、地価は回復傾向にある。土地の中心価格帯は、利用目的により取引規模・価格水準は様々であるが、対象基準地と同程度の規模で1億7千万円～2億円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場の比較的成熟した商業地域であるが、土地価格に見合う賃料水準までは形成されておらず、収益価格はやや低位に試算された。また、収益価格の試算に当たっては想定項目も多く、流動的な面を有する。従って、信頼性・規範性の認められる取引事例より求めた比準価格を重視し、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) 公示価格とした	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +5.0 環境 +19.0 行政 +7.0 その他 0.0	
	伊丹 5-8					181,000						
(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	
	-											
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 伊丹市の人口は概ね横ばい。景気動向に不透明感があるが、雇用情勢や消費マインド等に改善も見られ、商業地の地価は強含みで推移。								
	前年標準価格 178,000 円/㎡	[地域要因] 交通結節点に近い郊外の路線商業地域である。近年は地域要因に特段の変動はない。		[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。								
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 変動率	年間 +1.1 %	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, 中村不動産鑑定士事務所. Includes details for 伊丹 (県) 9-1, 兵庫県 兵庫第1分科会, 氏名 不動産鑑定士 中村要 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (83,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (114,000 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 5日), (6) 路線価 (91,000 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), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of 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 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc.).

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 伊丹(県) 9-2, 兵庫県 兵庫第1分科会, A&Tマネジメント株式会社, 不動産鑑定士 玉井 嘉彦.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 155,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 121,000 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 1日, 更地としての鑑定評価, 平成 28年 7月 2日, 正常価格, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率 95,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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. Values include 伊丹市鴻池7丁目2番外「鴻池7-1-10」, 1,282 (㎡), 準工(60,200) (その他).

Table with 5 columns: (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. Values include 東 70m, 西 40m, 南 30m, 北 40m, 倉庫・事務所, 間口 約 50.0m, 奥行 約 25.0m, 規模 1,250㎡程度, 形状 長方形, 特記事項 特にない, 街路 1.2m市道, 交通施設 阪急伊丹駅北西 4km, 法令 準工(60,200).

Table with 4 columns: (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. Values include 倉庫・事務所地, 角地 +2.0, 台形 0.0, 取引事例比較法 121,000 円/㎡, 収益還元法 54,500 円/㎡, 原価法 / 円/㎡, 開発法 / 円/㎡.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Value: 同一需給圏は、阪神間の工業地域一帯である。需要者の中心は関西圏を拠点とする工場、倉庫等の利用を目的とする事業者等が中心である。景気の緩やかな回復基調が見られる中、伊丹市内の工業地の需要は比較的安定傾向で推移している状況が窺える。なお工業地については需要者が必要とする画地規模が様々であることから総額にはばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は見出せにくい状況にある。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Value: 比準価格は信頼性の高い事例により求められた不動産の市場性を反映する価格として実証性及び規範性は高い。収益価格は理論的な価格であるが、工業用途の取引については自用取引が中心で、賃貸市場が未成熟であること等から当該価格の説得力は劣るものと思料する。よって、実証性及び規範性が高く、説得力に優る比準価格を採用し、収益価格は参考程度に留め、

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした. Values include 伊丹 9-2, 公示価格 106,000 円/㎡, 標準化補正 [100.4/100], 100, 地域要因の比較 [100/89.4], 100, 個別的要因の比較 [102.0/100], 121,000, 標準化補正 0.0, 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 -1.0, 交通 +5.0, 環境 -14.0, 行政 0.0, その他 0.0.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Values include 指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格 円/㎡, 標準化補正 [ ]/100, 100, 地域要因の比較 [ ]/100, 100, 個別的要因の比較 [ ]/100, 100, 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, 交通, 環境, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地からの検討. Values include ①-1 対象基準地の検討 継続, 前年標準価格 120,000 円/㎡, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率 年間 +0.8%, 半年間 %, ③ 変動状況 変動形成要因の [一般的要因] 伊丹市内の工業地の不動産需要は全体的に比較的堅調に推移している状況にある。 [地域要因] 地域要因に大きな変動は無いが、一般的要因を反映して地価は微増傾向である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。