

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	25,000,000 円	1㎡当たりの価格	128,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 16日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	伊丹市北河原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) (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 W2	中小規模一般住宅及び共同住宅等が混在する住宅地域	北5.5m市道	水道 ガス 下水	J R伊丹 800m									
(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 5.5m市道	交通施設	J R伊丹駅 北 800m	法令規制	準工 (60,200)						
	⑤地域要因の将来予測	周辺に事業所等が見られる中、一般住宅・共同住宅等の混在する駅徒歩圏の住宅地域で、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 0.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	128,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	74,400 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1,500万円前後、新築戸建住宅では3,000万円～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、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 標準地番号	伊丹 - 14	② 時点修正	[100] / 100	③ 標準化補正	100 / [101.0]	④ 地域要因の比較	100 / [87.4]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	128,000	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 -4.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	113,000 円/㎡													
(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	[101.1] / 100	③ 標準化補正	100 / [102.0]	④ 地域要因の比較	100 / [134.3]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	128,000	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 -5.0 環境 +40.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	174,000 円/㎡													
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格	127,000 円/㎡		③ 変動状況 形成要因の									
	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	-		[一般的な要因] 伊丹市は利便性・住環境とも良好、人口は安定的で、底堅い需要が認められる。景気回復を受け、地価はやや強含みにて推移している。 [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。 [個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。									
	② 変動率	年間 +0.8 %	半年間	%											

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 6 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	13,200,000 円	1㎡当たりの価格	132,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 14 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	伊丹市池尻 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 1 中専 (60, 200) 規制
	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	132,000 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、同神戸本線沿線で、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) 公示価格としての	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 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	伊丹 - 4					132,000					
	公示価格	[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [107.1]	[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					132,000					
	前年指定基準地の価格	[100.6] / 100	100 / [102.0]	100 / [126.2]	[100] / 100						
	169,000 円/㎡										

(10) 対象基準地の前年の検討	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	[一般的な要因] 伊丹市の人口は横這い傾向、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 131,000 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 - 公示価格 円/㎡			
	② 変動率	年間 +0.8 %	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	33,700,000 円	1㎡当たりの価格	170,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	135,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 16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 4.5 m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	170,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	108,000 円/㎡		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡		

(6) 市場の特性
同一需給圏は、阪急伊丹線・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) 公示価格としての	①代表標準地 標準地番号	伊丹 -24	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 / [100]	⑤個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	170,000	⑦内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	169,000 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 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	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		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、人口は安定的で、底堅い需要が認められる。景気回復を受け、地価はやや強含みにて推移している。
	■継続 □新規			[地域要因]	最寄り駅へはバスでの利用となる熟成した住宅地域である。地域要因の特段の変動はない。
	前年標準価格 169,000 円/㎡			[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		■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 +0.6%		

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 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 5 日	(6) 路線価 [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 1 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	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	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						
(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。需要者は圏域内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。なお、土地は1200万円～1400万円程度、新築戸建住宅は3000万円～3500万円程度での取引が中心と見られる。											
(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。よって標準地及び指定基準地との比較検討を踏まえ、取引市場の実態を反映し実証的で規範性の高い比準価格を以て、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +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 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	伊丹 - 27		[100.3] 100	100 [102.0]	100 [109.2]	[102.0] 100	134,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	伊丹 - 3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +3.0 環境 +24.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	169,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [102.0]	100 [126.4]	[102.0] 100	135,000					
(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 134,000 円/㎡		③ 価格変動要因の 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 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[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。					
②変動率		年間 0.0 %	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	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	22,600,000 円	1㎡当たりの価格	164,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 16 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) (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	中小規模一般住宅の中に共同住宅も見られる住宅地域	東5m市道	水道 ガス 下水	阪急伊丹 2.5km									
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 40 m、北 15 m			②標準的使用	戸建住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形													
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北 5 m市道	交通施設	阪急伊丹駅 北西 2.5km	法令規制	1低専 (50,100)						
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅の中に共同住宅等が見られる住宅地域として、比較的良好な住環境を形成しており、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	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	164,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡												
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は、阪急伊丹線・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、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえたうえで、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、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とされた	①代表標準地 標準地番号	伊丹 -9	②時点修正	[100.3] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [88.6]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 -1.0 環境 -14.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格	147,000 円/㎡													
(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	[101.1] / 100	③標準化補正	100 / [102.0]	④地域要因の比較	100 / [106.1]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	164,000	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 +2.0 環境 0.0 行政 +3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	174,000 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 前年標準価格 163,000 円/㎡		③ 変動状況		一般的要因 伊丹市は利便性・住環境とも良好、人口は安定的で、底堅い需要が認められる。景気回復を受け、地価はやや強含みにて推移している。 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。 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	代表標準地	標準地	-	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	森本不動産鑑定
伊丹（県） -6	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	23,200,000 円	1㎡当たりの価格	176,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価 [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	135,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 30 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	伊丹市瑞穂町3丁目39番2				②地積 (㎡)	132	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 20 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	阪急伊丹駅 北西 1.8km	法令規制	1 中専 (60, 200)		
(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	176,000 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 J R 福知山線沿線で、伊丹市中北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外部からの流入は比較的少ない。区画の整った住宅地で安定した需要があり、近年分譲住宅等新しい建物も増加し、地価はやや上昇傾向にある。土地は基準地程度の規模で 2, 0 0 0 万円前半、細分化した建売住宅では 3, 5 0 0 万円～ 4, 0 0 0 万円程度が需要の中心価格帯となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内及び周辺地域には共同住宅等の収益物件も見られるが、当該地域は自用の戸建住宅地の取引が中心の住宅地域であり、収益目的の取引は少ない。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、収益還元法は非適用とする。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、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" 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 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
	伊丹 -5					176,000					
(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		174,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調にあり、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で推移。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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		伊丹 -5			[地域要因] 地域要因に特段の変動はないが、市内では比較的選好性の高い地域で、地価は上昇傾向にある。			
	公示価格		175,000 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間	+1.1%	半年間	+0.6%						

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	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	134,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29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					

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3号				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	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住宅地域である。需要者は圏域内居住者が大半を占める。区画整理済みの住宅地域にあって道路事情に恵まれていることや、徒歩圏内には店舗等の便利施設がみられること等から、居住環境は良好であり、また国内経済が回復局面にあること等も相俟って、需給環境は改善しつつある。土地は1100万円～1300万円程度、新築戸建住宅は3000万円～3500万円程度が取引の中心と史料される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。よって標準地及び指定基準地との比較検討を踏まえ、取引市場の実態を反映し実証的で規範性の高い比準価格を以て、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 0.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	伊丹 -23	[100] / 100	100 [101.0]	100 [96.0]	[100] / 100	134,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +5.0 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0
	伊丹 -6	[101.1] / 100	100 [102.0]	100 [129.2]	[100] / 100	133,000					
(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 価格形成要因の	[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。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 133,000 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/㎡			[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。 [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 29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 address: 伊丹（県） -8 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, 15,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 142,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 7 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 29年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Includes values like 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 7月 3日, 正常価格, 115,000 円/㎡, 倍.

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 detailed data on location, area, price, and market characteristics.

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 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 2 日	(6) 路線価 [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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) (その他) (60, 192)							
	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 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	特になし	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、標準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	伊丹 - 34	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [108.2]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	134,000	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 +3.0 交通 +1.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	141,000 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	伊丹 - 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 / [127.3]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	134,000	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 +26.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	168,000 円/㎡														
(10) 対象基準地の前年の検討	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 134,000 円/㎡		③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。								
	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"/>		標準地番号 - 公示価格 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。								
②変動率	年間	0.0 %	半年間	%	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 6 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	30,500,000 円		1㎡当たりの価格	165,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 14 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	伊丹市大鹿 4 丁目 4 番				②地積 (㎡)	185	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		
	1:1	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		
								1 中専 (60, 200) (その他) (60, 160)
(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 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	165,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪急伊丹線及び 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 <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	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号	伊丹 - 20				165,000		交通 0.0	環境 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[100.6] / 100	100 / [102.0]	100 / [104.0]	[103.0] / 100			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	
	169,000 円/㎡							その他 0.0			

(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0
	伊丹（県） - 6					164,000		交通 0.0	環境 +6.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[101.1] / 100	100 / [102.0]	100 / [108.1]	[103.0] / 100			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	
	174,000 円/㎡							その他 0.0			

(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況	[一般的な要因]
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		伊丹市の人口は横這い傾向、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 163,000 円/㎡		[地域要因]
	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		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。
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[個別的要因]
	標準地番号 -		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 29 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） -11, 兵庫県, 兵庫第1, 氏名, 不動産鑑定士 森本光弘 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 31,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 175,000 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 29 年 1 月] 路線価又は倍率, 140,000 円/㎡, 倍率種類, 正常価格, 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 multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding 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 of Target Standard Land), (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 Determination of Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 年標準価格等の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices, etc.)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中村不動産鑑定士事務所
伊丹（県） -12	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 中村要 印

鑑定評価額	27,800,000 円	1㎡当たりの価格	246,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	195,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	伊丹市平松3丁目9番5「平松3-1-10」			②地積(㎡)	113	⑨法令上の規制等	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										
	1:2.5	住宅W2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	東6.9m市道	水道ガス下水	阪急新伊丹220m										
(2) 近隣地域	①範囲	東 35m、西 10m、南 15m、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 7.5m、奥行 約 16.0m、規模 120㎡程度、形状 ほぼ長方形														
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6.9m市道	交通施設	阪急新伊丹駅 北東 220m	法令規制	1中専(60,200)							
	⑤地域要因の将来予測	市内でも利便性及び住環境に優れた住宅地域で、今後も当分の間現状が維持されるものと思料する。地価動向については上昇傾向で推移していくものと予測する。														
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	246,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡													
	原価法	積算価格	/ 円/㎡													
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏は伊丹市及び隣接市の阪急沿線を中心とする住居系地域一帯と捉えられる。需要者は同一需給圏内の居住者で中でも比較的高所得者層が中心となるものと考えられる。市内でも優れた住環境及び利便性を兼ね備えた住宅地域であり、需要は強含みで推移している。土地は2,000万円台後半～3,000万円台前半、新築戸建は4,000万円台の価格帯が中心となるものと思われる。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は信頼性の高い事例により求められており、不動産の市場性を反映する価格として実証性及び規範性は高く、十分な説得力を有するものと判断する。なお、収益還元法は経済合理性に見合った賃貸経営が可能となる建物の建設が困難と判断し、適用を断念した。よって比準価格を採用し、周辺地域に存する標準地の価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	伊丹 -15	② 時点修正		③ 標準化補正	100	④ 地域要因の比較	100	⑤ 個別的要因の比較	100	⑥ 対象基準地の規準価格(円/㎡)	246,000	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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	244,000 円/㎡	[100.8/100]	[100/101.0]	[100/100]	[101.0/100]										
(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	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	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 242,000円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] 市況に大きな変動はないが、市街地エリアの不動産需要は底堅く、伊丹市内の住宅地の不動産需要は全体的に堅調に推移している。										
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 伊丹 -15 公示価格 244,000円/㎡			[地域要因] 地域要因の大きな変動はないが、住環境及び利便性に優れた地域であり、地価は上昇傾向にあるものと思料する。										
	②変動率		年間 +1.7%	半年間 +0.8%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 6 日 提出
伊丹（県） - 13 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	
伊丹（県） - 13	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士	横野忠敏
鑑定評価額		49,400,000 円	1㎡当たりの価格	234,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	185,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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) (その他) (60, 180)								
	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 W2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	南4.5m市道	水道 ガス 下水	阪急稲野 150m					
(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 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 4.5m市道	交通施設	阪急稲野駅 北東 150m	法令規制	1 中専 (60, 180)								
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅の中に共同住宅も見られる住宅地域であり、今後とも現状を維持すると予測する。駅に近く、商業施設「つかしん」等の利便施設に恵まれ、需要も堅調で、地価は上昇傾向で推移すると予測する。															
(3) 最有効使用の判定	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	234,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	168,000 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪急伊丹線沿線で、概ね伊丹市南部及び尼崎市北部の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利便施設にも近く、伊丹市内においては人気エリアのひとつであり、需要は底堅く、地価は上昇傾向を持続している。土地は対象基準地と同規模で5,000万円前後、小規模な建売住宅では、4,000万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	周辺には賃貸マンション等の収益物件も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。また、自用目的の取引が中心となっており、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、収益性よりも居住の快適性が重視される。従って、収益価格を参考と止め、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) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地	伊丹 - 13	② 時点修正	[100.7] / 100	③ 標準化補正	100 / [103.0]	④ 地域要因の比較	100 / [99.0]	⑤ 個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	233,000	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	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
	公示価格	229,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	伊丹（県） - 12	② 時点修正	[101.7] / 100	③ 標準化補正	100 / [101.0]	④ 地域要因の比較	100 / [107.0]	⑤ 個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	235,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -1.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	242,000 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 前年標準価格 230,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 人口は微増傾向にあり、利便性及び住環境に恵まれた住宅地を中心に、需要は堅調に推移しており、地価は横這い乃至上昇傾向にある。			[地域要因] 比較的人気の高いエリアで、最寄駅や商業施設「つかしん」へも近く、利便性に恵まれ、堅調な需要に支えられ、地価は上昇傾向にある。			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	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/㎡			年間 +1.7 %	半年間 %										

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 6 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	17,100,000 円		1㎡当たりの価格	153,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 14 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	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 W2	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 1 中専 (60, 200) 規制			
	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	153,000 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、同神戸本線沿線で、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 <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 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
	伊丹 - 11					154,000					
	公示価格	[100.6] 100	100 [100]	100 [97.0]	[101.0] 100						
	147,000 円/㎡										
(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 +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
	伊丹（県） - 3					153,000					
	前年指定基準地の価格	[100.6] 100	100 [102.0]	100 [109.9]	[101.0] 100						
	169,000 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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 伊丹市の人口は横這い傾向、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] バス圏であるが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。また、周辺で街路整備が進む。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	152,000 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 +0.7 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小林エステイト	
伊丹（県） 5-1	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士	長谷川由紀 印

鑑定評価額	90,400,000 円	1㎡当たりの価格	178,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	140,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 23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1丁目298番2「野間1-7-3」				②地積(㎡)	508	⑨法令上の規制等	2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	店舗兼共同住宅RC4	店舗、店舗兼共同住宅等が多い商業地域	北東18m市道	水道 ガス 下水	阪急武庫之荘 2.1km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 35m、西 25m、南 70m、北 30m			②標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 22.0m、奥行 約 23.0m、規模 500㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	18m市道	交通施設	阪急武庫之荘駅 北東 2.1km	法令規制	2中専(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	街路幅員の良好な市道沿いに店舗、店舗兼共同住宅等が多い近隣商業地域であり、今後も現状のままで推移するものと予測する。地価は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	184,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	129,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は伊丹市及び隣接市等の近隣商業地域である。需要者の中心は同一需給圏内の事業者が中心である。近隣地域内は店舗兼共同住宅を主体とする商業地域であり、需要はやや堅調で、地価はやや上昇傾向にある。取引価格は規模等により様々であり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の近隣地域は堅調な需要の近隣商業地域である。収益性を求めた積極的な店舗進出が行われている地域とは言えず、収益価格はやや規範性に欠ける。したがって、実証的な比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	伊丹 5-6	②時点修正	[100.8] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [98.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	177,000	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	地域要因	街路 +2.0	交通 +3.0	環境 -6.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	179,000 円/㎡																								

(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	伊丹 5-2	②時点修正	[102.5] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [136.4]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	178,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 +8.0	環境 +18.0	行政 +7.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	237,000 円/㎡																								

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規	前年標準価格	177,000 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	伊丹市の人口はほぼ横ばい。商業地の地価は概ね上昇傾向が見られる。				
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	□代表標準地 □標準地	標準地番号	-		[地域要因]	店舗兼共同住宅等が多い商業地域であり、地域要因の特段の変動はないが、地価はやや上昇傾向にある。				
	公示価格				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
②変動率	年間	+0.6%	半年間	%							

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 6 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	24,300,000 円	1㎡当たりの価格	243,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	190,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 14 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)	③形状 台形 1.5:1	④敷地の利用の現況 店舗兼共同住宅 RC7	⑤周辺の土地の利用の状況 店舗兼共同住宅等が多い駅に近い商業地域	⑥接面道路の状況 東16m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 伊丹 230m	⑨法令上の規制等 商業 (80,400) 準防 (その他)	
(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 特にない 事項 街路 16m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	255,000 円/㎡			収益還元法	収益価格	193,000 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駅前及び駅周辺に位置する商業地域等。需要者の中心は、同圏域に地縁性を有する中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29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"/> 標準地 標準地番号 伊丹 5-8	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 240,000 円/㎡	[101.3] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100	243,000			

(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 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 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				

(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 237,000 円/㎡	③ 変動状況	[一般的要因] 伊丹市の人口は横這い傾向、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。
	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 伊丹 5-8 公示価格 240,000 円/㎡		[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、背後地人口の増加等もあり、需要は堅調である。
	② 変動率 年間 +2.5 % 半年間 +1.3 %		[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	191,000,000 円	1㎡当たりの価格	182,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	145,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 16 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	伊丹市池尻1丁目158番2外				②地積 (㎡)	1,049	⑨法令上の規制等	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	20m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	189,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	130,000 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やや上昇傾向にある。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2億円前後である。										
(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、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえたうえで、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての規準	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 0.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 伊丹 5-6	公示価格 179,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [103.0]	100 [96.0]	[100] 100	182,000				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +5.0 環境 +21.0 行政 +7.0 その他 0.0
	伊丹（県） 5-2	前年指定基準地の価格 237,000 円/㎡	[102.5] 100	100 [100]	100 [133.2]	[100] 100	182,000				
(10) 対象基準地の前年の検討	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] 伊丹市の人口は安定的に推移。景気回復に伴い雇用情勢や消費マインド等に改善が見られ、商業地の地価は上昇傾向にある。						
	前年標準価格 180,000 円/㎡		[102.5] 100		[地域要因] 交通結節点に近い郊外の路線商業地域である。地域要因に特段の変動はない。						
①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <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 円/㎡		年間 +1.1 % 半年間 %									

鑑定評価書（平成 29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, 83,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 115,000 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 29年 1月] 路線価又は倍率, (8) 92,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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. Includes details on land area (728㎡), location (伊丹市北伊丹7丁目90番2), and various price comparison methods.

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） 9-2	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	156,000,000 円	1㎡当たりの価格	122,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	95,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 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	伊丹市鴻池 7 丁目 2 番外「鴻池 7-1-10」				②地積 (㎡)	1,282	⑨法令上の規制等	準工 (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														
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 40 m、南 30 m、北 40 m				②標準的使用	倉庫・事務所地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 1,250 ㎡程度、形状 長方形																		
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	1.2 m 市道	交通施設	阪急伊丹駅 北西 4km	法令規制	準工 (60,200)											
(3) 最有効使用の判定	倉庫・事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+2.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	122,000 円/㎡				台形	0.0												
	収益還元法	収益価格	66,900 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、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である。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を判断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	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、地域的特性の類似する標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(8) 公示価格	①代表標準地	伊丹 9-2	②時点修正	[100.4] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [90.4]	⑤個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	121,000	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 -1.0 交通 +5.0 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0			
	公示価格	107,000 円/㎡																		
(9) 指定基準地	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	①-1対象基準地の検討	継続		前年標準価格	121,000 円/㎡		③変動状況	[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。											
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	-	公示価格		円/㎡	[地域要因]	地域要因に大きな変動は無いが、一般的要因を反映して地価は微増傾向である。										
②変動率	年間	+0.8%	半年間	%	[個別的要因]								個別的要因に変動はない。							