

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	25,400,000 円	1㎡当たりの価格	130,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 15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											
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 60m、南 30m、北 30m				②標準的使用	低層住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 20.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北 5.5m市道	交通施設	J R伊丹 北方 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	130,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	74,800 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、需要は底堅い。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 [86.4]	⑤個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	129,000	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 -10.0 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/㎡)	130,000	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	176,000 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 128,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 伊丹市は居住環境・利便性とも良好、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。											
	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]		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。											
	②変動率	年間 +1.6%	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 30 年地価調査）

平成 30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	13,300,000 円	1㎡当たりの価格	133,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価 [平成 30年 1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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	伊丹市池尻4丁目9番98				②地積 (㎡)	100	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)										
	1:1.5	住宅 W2	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北東5m市道	水道 ガス 下水	阪急伊丹 3.9km											
(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。地価水準は横這い乃至微増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	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中心であるが、西宮市や宝塚市と比べた割安感等もあって市外からの流入も増えている。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、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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	伊丹 - 4	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [106.1]	⑤個別的要因の比較	[100] / 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 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	146,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	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 / [126.2]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	133,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +2.0 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	170,000 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 132,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 伊丹市の人口は概ね横這い傾向、世帯数は微増傾向、高齢化率はやや上昇傾向にある。市内の住宅地域には安定的な需要がある。											
	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 標準地番号 - 公示価格 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。											
	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。											

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社アクセス鑑定 神戸支所. Includes address: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (33,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (171,000 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) 倍率

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, (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の検討

鑑定評価書（平成 30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）, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 松本年弘 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 135,000 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30年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 105,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, comparison methods, and market conditions. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) (9) price adjustments.

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社アクセス鑑定 神戸支所. Includes address: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (22,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (166,000 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 table with multiple 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 30 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. Includes details for Ito City, Hyogo Prefecture, and the appraiser's name.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (23,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (178,000 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination factors.

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） - 7	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 松本年弘 印

鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	135,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 12日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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) (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	中小規模一般住宅に共同住宅も見られる住宅地域	北東6m市道	水道 ガス 下水	阪急伊丹 4km												
(2) 近隣地域	①範囲	東 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 北西方 4km	法令規制	1 中専 (60, 200)									
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の戸建住宅を中心とした住宅地域である。地域要因に特別の変動は無く、概ね現状のまま推移すると予測する。バス圏ではあるが一定の住宅需要に支えられ、地価は若干の強含みで推移すると予測する。																
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	135,000 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利便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に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) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	伊丹 - 23	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 [95.1]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	135,000	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 0.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	②標準地	公示価格	130,000 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 [129.2]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	135,000	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 +5.0 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	176,000 円/㎡																
(10) 対年標準価格等の前	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 【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安定しており、駅徒歩圏を中心に地価は堅調に推移している。 【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。地価は若干の強含みである。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。									
	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	+0.7%	半年間	%												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中村不動産鑑定士事務所
伊丹（県） - 8	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	16,000,000 円	1㎡当たりの価格	143,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	115,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 21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	伊丹市荒牧5丁目258番 「荒牧5-18-4」				②地積 (㎡)	112	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										
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	北西6m市道	水道 ガス 下水	J R 中山寺 1.4km										
(2) 近隣地域	①範囲	東 90m、西 50m、南 40m、北 40m				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 15.0m、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 6m市道	交通施設	J R 中山寺駅 南東 1.4km	法令規制	2中専(60,200)							
	⑤地域要因の将来予測	地域要因は概ね現状を維持した状態で推移するものと思料するが、周辺地域において日常利便施設の充実化が進んでいることから、利便性の向上が見受けられ、若干上昇傾向で推移していくものと予測する。														
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	143,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡													
	原価法	積算価格	/ 円/㎡													
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏は対象不動産の属する伊丹市及び宝塚市南東部の住居系地域一帯。需要の中心は同一需給圏内に居住者が中心となるものと思われる。市内では標準的な位置付けの住宅地域であるが、最寄駅周辺の商業地の熟成度の高まりが周辺地域にも波及していること等もあり、需要は若干強含みの傾向が見受けられる。土地は1,500~2,000万円程度、新築戸建は3,000万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	比準価格は信頼性の高い事例により求められており、不動産の市場性を反映する価格として実証性及び規範性は高く、十分な説得力を有するものと判断する。なお、収益還元法は対象地の地積が小さく、経済合理性に見合った賃貸経営が可能となる建物の建設が困難と判断し、適用を断念した。よって、比準価格を採用し、近傍公示価格を規準とした価格等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	伊丹 - 22	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 [99.0]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	143,000	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 0.0 交通 +1.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	145,000 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	宝塚（県） - 15	②時点修正	[100] 100	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	100 [102.0]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	143,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +1.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	149,000 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	前年標準価格	142,000 円/㎡		<p>③ 価格形成要因の</p> <p>【一般的要因】 伊丹市の人口動向、不動産取引件数等は概ね安定的に推移している。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。</p> <p>【地域要因】 地域要因の大きな変動はないが、周辺地域において日常利便施設は増加傾向にあり、地価は若干上昇傾向で推移している。</p> <p>【個別的要因】 個別的要因に変動はない。</p>										
	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 30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, モリオカ不動産鑑定事務所. Row 1: 伊丹（県）, -9, 兵庫県, 兵庫県第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 森岡 高司, 印.

Table with 4 columns: 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

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 30年 1月] 路線価又は倍率, 105,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

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 (Optimal 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 of Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price).

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30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	30,900,000 円	1㎡当たりの価格	167,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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					

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 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	167,000 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中心であるが、西宮市や宝塚市と比べた割安感等もあって市外からの流入も増えている。また、分譲可能な規模では分譲業者の需要もある。既成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㎡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) 公示価格とした	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 / [104.0]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	166,000	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	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 / [107.1]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	168,000	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 +5.0 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 前年標準価格 165,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 伊丹市の人口は概ね横這い傾向、世帯数は微増傾向、高齢化率はやや上昇傾向にある。市内の住宅地域には安定的な需要がある。											
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[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、需要は堅調である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
②変動率		年間 +1.2 %	半年間 %														

鑑定評価書（平成 30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. Includes address: 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 (31,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (176,000 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) 路線価又は倍率, (7) 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（平成 30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 (28,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (250,000 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

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. Includes details for 伊丹市平松3丁目9番5.

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.

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.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Description of the market characteristics in the area.

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. Explanation of the valuation process.

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした標準地番号, (9) 指定基準地からの検討. Includes comparison of standard land prices.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Continuation of the standard land price comparison.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等, (3) 価格形成要因. Includes year-over-year price change analysis.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30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	印

鑑定評価額	50,200,000 円	1㎡当たりの価格	238,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価 倍率種別	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	185,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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	伊丹市稲野町1丁目54番2				②地積 (㎡)	211 ()	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200) (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 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	238,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	169,000 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を中心であるが、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、地価は上昇傾向を維持している。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、4,000万円台が必要の中心である。													
(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、収益価格を参考に止め、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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	伊丹 - 13	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 / [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/㎡)	237,000	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
	公示価格	233,000 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	[101.6] / 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/㎡)	238,000	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
	前年指定基準地の価格	246,000 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 234,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口はほぼ横ばい傾向で、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。								
	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] 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。								
	②変動率		年間 +1.7 %	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 30 年地価調査）

平成 30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

鑑定評価額	17,200,000 円	1㎡当たりの価格	154,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	伊丹市山田6丁目132番「山田6-6-2」				②地積 (㎡)	112	⑨法令上の規制等		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)									
	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。地価水準は横這い乃至微増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 154,000 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中心であるが、西宮市や宝塚市と比べた割安感等もあって市外からの流入も増えている。既成の住宅地で需給は安定している。100㎡程度の土地で1,500万円程度、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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	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 / [98.0]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	154,000	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 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	149,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	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/㎡)	154,000	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
	前年指定基準地の価格	170,000 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 153,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 伊丹市の人口は概ね横這い傾向、世帯数は微増傾向、高齢化率はやや上昇傾向にある。市内の住宅地域には安定的な需要がある。											
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[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。											
	②変動率		年間 +0.7 %	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 30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 details for 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (90,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (179,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 140,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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) 対年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30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

鑑定評価額	24,900,000 円	1㎡当たりの価格	249,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	195,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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					

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	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	261,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	206,000 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別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30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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	伊丹 5-8	② 時点修正	[101.2] 100	③ 標準化補正	$\frac{100}{100}$	④ 地域要因の比較	$\frac{100}{100}$	⑤ 個別的要因の比較	$\frac{100}{100}$	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	249,000	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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	246,000 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	$\frac{100}{100}$	④ 地域要因の比較	$\frac{100}{100}$	⑤ 個別的要因の比較	$\frac{100}{100}$	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		243,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因]		伊丹市の人口は概ね横這い傾向、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域への需要は根強い。							
	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		[地域要因]		駅前好立地の商業地域で、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。									
	標準地番号		伊丹 5-8		公示価格		246,000 円/㎡		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。							
	② 変動率	年間	+2.5 %	半年間	+1.2 %													

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社アクセス鑑定 神戸支所. Row 1: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 102,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 207,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 165,000 円/㎡, 倍, 倍率種別, 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 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, Individual Factors), (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 Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices).

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	193,000,000 円	1㎡当たりの価格	184,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	145,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 15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	伊丹市池尻1丁目158番2外				②地積 (㎡)	1,049	⑨法令上の規制等											
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準住居 (60,200) (その他)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 20m、南 50m、北 180m			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 40.0m、奥行 約 25.0m、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 西方 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	191,000 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。需要は底堅く、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価格	①代表標準地 標準地番号	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 [97.0]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	184,000	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 0.0 交通 0.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0			
	公示価格	182,000 円/㎡																	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	伊丹（県） 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 [135.4]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	184,000	⑦内訳	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 +23.0 行政 +7.0 その他 0.0			
	前年指定基準地の価格	243,000 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		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 伊丹市の人口は安定的に推移し、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		182,000 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。地域要因に特段の変動はない。												
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		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/㎡																	
②変動率		年間	+1.1%	半年間	%														

鑑定評価書（平成 30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 (84,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (116,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 30年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 30年 7月 2日), (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率 (92,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (平成 30年 6月 21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

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (伊丹市北伊丹7丁目90番2), (2) 標準的画地の形状等 (間口約20.0m, 奥行約35.0m), (3) 最有効使用の判定 (工場・倉庫地), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、阪神間及び北摂の工業地域一帯と捉えられる。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は信頼性の高い事例により求められ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。), (8) 公示価格とした (伊丹 9-2, 108,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格), (10) 前年標準価格等の検討 (前年標準価格 115,000 円/㎡, 変動率 年間 +0.9%, 半年間 %).

鑑定評価書（平成 30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, モリオカ不動産鑑定事務所. Row 1: 伊丹（県） 9-2, 兵庫県, 兵庫県第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 森岡 高司 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 158,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 123,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 96,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

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) 所在地, (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed text and numerical data.