

鑑定評価書（令和 2 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, 株式会社谷澤総合鑑定所 神戸支社. Includes address details for Niigata Prefecture and evaluation details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (34,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (186,000 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

Table with 9 columns: (1) 所在地, (2) 地積, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, (9) 法令上の規制等.

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, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 8 columns: (8) 規格外価格とした, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (11) 変動状況.

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 22 日 提出
 尼崎（県） - 2 宅地-1

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

鑑定評価額	11,200,000 円	1㎡当たりの価格	155,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 7 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市大庄西町 4 丁目 1 5 7 番 1 「大庄西町 4 - 1 0 - 6 - 1」				②地積 (㎡)	72	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 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					
	1:2.5	住宅 W 3	小規模住宅が密集する中に、共同住宅も見られる住宅地域	北 4m 市道	水道 ガス 下水	阪神尼崎センタープール前 850m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 15 m、南 15 m、北 0 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 5.5 m、奥行 約 13.5 m、規模 75 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北、4 m 市道	交通施設	阪神尼崎センタープール前駅 北西方 850m	法令規制	1 住居 (70, 160) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	小規模住宅、共同住宅が見られる住宅地域で、現状のまま推移すると予測される。地価動向は弱含みである。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	155,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、尼崎市内の阪神沿線地域であり、外部からの転入は少なく居住者の地縁の選好性は強い。需要者については、概ね第一次取得者である。画地規模は小さく、小規模戸建住宅ないし連棟式住宅がその多くを占めている。最寄駅から比較的近いものの、需要は十全の状況にはなく、土地は 1, 2 0 0 万円程度、新築の戸建住宅で 2, 5 0 0 ~ 2, 8 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	同一需給圏内の類似地域等において信頼性のある取引事例を収集しえた。一方、当該基準地は画地規模が小さく経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅を建築することが困難であるため収益還元法の適用を断念した。同一最寄駅の周辺住宅地域の事例を採用する等、規範性の高い比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、代表標準地から規準した価格ともほぼ均衡している。										
(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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.0 交通 -3.0 環境 -7.0 行政 +2.0 その他 0.0
	標準地番号 尼崎 - 26	[99.4] 100	<u>100</u> [103.0]	<u>100</u> [96.6]	[<u>100</u>] 100	156,000					
(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
	-	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] コロナウイルスの影響により、不動産市場は低迷している。尼崎市住宅地の地価は、利便性等にもよるが弱含みの基調にある。						
	前年標準価格 156,000 円/㎡				[地域要因] 小規模住宅が密集する地域であり、最寄駅へは徒歩圏にあるものの、需要は弱含みである。						
	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 - 公示価格 円/㎡										
	② 変動率	年間 -0.6 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 22 日 提出
 尼崎（県） - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	富山不動産鑑定
尼崎（県） - 3	兵庫県	兵庫県第2	氏名	不動産鑑定士 富山 有治 印

鑑定評価額	49,600,000 円	1㎡当たりの価格	214,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 20 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	170,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市富松町3丁目220番2外 「富松町3-36-22」				②地積 (㎡)	232	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) 準防 (その他) (70,200)		
	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					
	1:1.5	住宅 W2	中小規模一般住宅と共同住宅が混在する住宅地域	東5m市道	水道 ガス 下水	阪急塚口 1.8km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 25m、南 30m、北 25m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 5m 市道	交通施設	阪急塚口駅 北西 1.8km	法令規制	対象基準地と同じ		
⑤地域要因の将来予測	当該地域は低層住宅地域として成熟しており、今後も現状の状態で推移して行くと思われる。地価は大きな変動は認められないが、周辺地域の建売物件の画地規模が小さくなっている。										
(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	214,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、尼崎市内の住宅地域の中でも、阪急沿線に広がる尼崎市北部の住宅地域が中心である。需要者は尼崎市及びその周辺に居住する二次取得者が多い。最寄り駅からやや遠いが居住環境が良好であり、住宅地の需要は底堅い。近年周辺では細分化の傾向が見られ、新築建売は土地 1 0 0 ㎡弱で 4, 0 0 0 万弱が中心である。また中古住宅は 3, 0 0 0 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	近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域で、市場においては自己居住用不動産の取引が中心となるため、比準価格の規範性は高い。また、対象基準地は最寄り駅から離れており、対象基準地の画地規模では経済合理的な賃貸住宅の建設ができないため、収益還元法の適用は断念した。よって、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) 規格外の公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +1.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	ニ崎 - 8	[99.5] 100	100 [100]	100 [103.0]	[101.0] 100	214,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +4.0 環境 +17.0 行政 -2.0 その他 0.0
	ニ崎（県） - 14	[100] 100	100 [103.0]	100 [120.4]	[101.0] 100	214,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気はコロナの影響で厳しい状況にあるが下げ止まりつつある。尼崎市の地価は、概ね横這いだが、一部若干の上昇や下落が認められる。							
	■継続 □新規			[地域要因] 地域要因に特別な変動は見られないが、一般的要因の影響で地価は下落傾向。							
	前年標準価格 215,000円/㎡			[個別的要因] 個別的要因の変動は特に認められない。							
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地									
標準地番号		-									
公示価格		円/㎡									
②変動率		年間	-0.5%	半年間	%						

鑑定評価書（令和2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: 尼崎（県） -4 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 森本光弘 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (107,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (289,000 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. Includes date: 令和2年7月1日, 令和2年7月10日, 正常価格, 230,000 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). (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. Includes detailed data on prices, ratios, and market characteristics.

鑑定評価書（令和2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, 株式会社谷澤総合鑑定所 神戸支社. Includes address details for Niigata Prefecture and evaluation details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (35,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (223,000 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) [令和2年1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (9) 法令上の規制等. Includes details about location in Niigata City and zoning regulations.

Table with 5 columns: (2) ①範囲, (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. Includes details about boundaries, plot characteristics, and future regional factors.

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. Includes details about land use, individual factors, and valuation methods.

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. Reason for adjusting estimated prices and determining the final valuation.

Table with 10 columns: (8) 規格外の価格, (1) 代表標準地, (2) 時点修正, (3) 標準化補正, (4) 地域要因の比較, (5) 個別的要因の比較, (6) 対象基準地の規準価格, (7) 内訳, (8) 標準化補正, (9) 地域要因.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, (1) 指定基準地番号, (2) 時点修正, (3) 標準化補正, (4) 地域要因の比較, (5) 個別的要因の比較, (6) 対象基準地の比準価格, (7) 内訳, (8) 標準化補正, (9) 地域要因.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (1) 対象基準地の検討, (2) 変動率, (3) 変動状況, (4) 一般的要因, (5) 地域要因, (6) 個別的要因.

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 22 日 提出
 尼崎（県） - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社尼信経営相談所
尼崎（県） - 6	兵庫県	兵庫第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 竹内 雅司郎 印

鑑定評価額	39,500,000 円	1㎡当たりの価格	255,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	205,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 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	尼崎市塚口町 5 丁目 2 0 番 1 4				②地積 (㎡)	155	⑨法令上の規制等	1 低専 (60, 150)					
	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 20 m、西 50 m、南 20 m、北 20 m				②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 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 m 市道	交通施設	阪急塚口駅 西方 900m	法令規制	1 低専 (60, 150)
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、今後とも現状の住環境を維持するものと予測する。新型コロナの影響長期化から不動産市場の見通しは難しいが、地価水準はやや下落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	255,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね尼崎市北部の阪急神戸線及び同伊丹線並びに J R 福知山線沿線の住宅地域。需要者の中心は尼崎市内の居住者で、他市からの転入もある。駅徒歩圏に位置し住環境も良好であるため需要は根強いが、新型コロナの影響から今春以降、需要はやや弱含みである。対象基準地と同規模の土地は 4,000 万円程度、小規模な新築建売住宅は 4,000 ~ 6,000 万円が取引の中心である。													
(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	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
	ニ崎 - 37	[99.7]	100	100	[100]	[100]	255,000		交通	0.0	交通	+5.0	環境	+7.0
(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	+3.0	
	ニ崎 (県) - 14	[100]	100	100	[100]	256,000		交通	0.0	交通	0.0	環境	-3.0	
(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	前年標準価格	254,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 尼崎市の人口はほぼ横這い、世帯数は微増、高齢化率は上昇傾向にある。今春以降、新型コロナの影響から市場は停滞している。								
	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	標準地番号	-		[地域要因] 駅徒歩圏にある住環境が良好な住宅地域で需要は根強いが、今春以降、新型コロナの影響から需要はやや弱含みで、地価は微増に留まる。								
	公示価格	円/㎡	-	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
②変動率	年間	+0.4 %	半年間	%										

鑑定評価書（令和2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
尼崎（県） - 7	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川大輔 印

鑑定評価額	12,300,000 円	1㎡当たりの価格	124,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月20日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市田能5丁目715番13外 「田能5-3-26」				②地積 (㎡)	99	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) 準防 (その他) (70,200)		
	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					
	1:2	住宅 W2	一般住宅に、マンション、店舗、駐車場等が混在する住宅地域	北西5m市道	水道 ガス 下水	J R 猪名寺 1.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 20m、北 30m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0m、奥行 約 14.0m、規模 100㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5m市道	交通施設	J R 猪名寺駅 北東 1.1km	法令規制	1 中専 (70,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動はなく、当分の間、概ね現状を維持するものと予測する。地価は弱含みで推移している。									
(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	124,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏はJ R 福知山線及び阪急神戸本線沿線を中心とした尼崎市北東部の圏域。主な需要者は尼崎市及び周辺諸都市の居住者であり、これらの者が需要の大半を占めている。一般住宅に、マンション、店舗、駐車場等がみられる住宅地域であるが、最寄り駅への接近性はやや劣る。需給は概ね安定しているが、地価は弱含みで推移している。需要の中心価格帯は、土地で10000~15000万円程度、新築建売住宅は25000~30000万円程度の物件である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の周辺では一般住宅のほか、賃貸マンション等の収益物件も散見されるが、総じて自用目的での取引が中心である。対象基準地の地積及び間口・奥行の関係等から、採算性の見込める賃貸住宅の建築は困難と認められ、収益価格を試算する意義は乏しいと判断し、収益還元法の適用を断念した。このようなことから、信頼度の高い複数の取引事例から試算された比準価格を標準に、標準地・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) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +7.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	ニ崎	-17	[99.3] 100	100 [103.0]	100 [110.1]	[100] 100	124,000				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 +65.0 行政 0.0 その他 0.0	
	尼崎（県） - 13	[99.5] 100	100 [100]	100 [166.7]	[100] 100	124,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格 125,000円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 尼崎市内の住宅地価格は、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、弱含みの状態である。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		代表標準地 標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡		[地域要因] 特筆すべき要因変化はない。				
	②変動率		年間 -0.8% 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因の変動は特にない。				

鑑定評価書 (令和 2 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, 澤田不動産鑑定士事務所. Includes address: 尼崎 (県) - 8 兵庫県 兵庫第 2 分科会 氏名 不動産鑑定士 澤田良一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,500,000 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, (7) [令和 2 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 report table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Residential), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, Shape), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (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's standard price, etc.)

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 印. Values include 尼崎(県), 兵庫県, 兵庫第2分科会, 小杉不動産鑑定士事務所, 小杉正樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 155,000 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, [令和2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和2年7月1日, 令和2年7月20日, 正常価格, 130,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10). Includes details on location (尼崎市大庄川田町28番1), area (110㎡), and various valuation methods and market characteristics.

鑑定評価書（令和2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, 熊谷不動産鑑定士事務所. Includes address: 尼崎（県） -10 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 熊谷有剛 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (13,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (161,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月10日), (6) 路線価又は倍率 (135,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和2年7月1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 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Residential), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison, etc.), (6) 市場の特性 (Market conditions), (7) 試算価格の調整 (Adjustments), (8) 公示価格 (Public prices), (9) 指定基準地 (Specified standards), (10) 前年標準価格等の検討 (Previous year review)

鑑定評価書（令和2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 三ツ矢不動産鑑定. Includes address: 尼崎（県） - 11 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 布谷嘉浩 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (51,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (246,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月7日), (6) 路線価, [令和2年1月] 路線価又は倍率 (195,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和2年7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

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison, etc.), (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 (Reasons for adjustment), (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's standard price, etc.)

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (31,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (154,000 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) [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 125,000 円/㎡ 倍

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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 justification), (8) 規準とした公示価格 (公示価格), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land), (10) 対象基準地の前年の検討 (Previous year's review)

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 22 日 提出
 尼崎（県） - 13 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	野村事務所
尼崎（県） - 13	兵庫県	兵庫第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 野村国世 印

鑑定評価額	20,700,000 円	1㎡当たりの価格	207,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 7 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 尼崎市東園田町 3 丁目 1 4 番 1 1 外	②地積 (㎡)	100	⑨法令上の規制等 2 中専 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)				
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅 W 2	⑤周辺の土地の利用の状況 戸建住宅を中心とする区画整然とした住宅地域	⑥接面道路の状況 北 5.9m 市道				
			⑦供給処理施設状況 水道 ガス 下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 阪急園田 1.1km				
(2) 近隣地域	①範囲 東 80m、西 0m、南 65m、北 55m		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 12.0m、規模 100㎡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、5.9m 市道	交通施設 阪急園田駅 北方 1.1km				
			法令規制	2 中専 (70, 200) 準防				
	⑤地域要因の将来予測 当該地域は戸建住宅を中心とする区画整然とした住宅地域で、今後も同様の住環境を維持するものと考えられる。地価については、弱含みの状況にある。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 207,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡						
	原価法	積算価格 / 円/㎡						
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪急神戸本線沿線の概ね同市北部の圏域に所在する住宅地域である。尼崎市内居住者が需要者の中心となる。戸建住宅を中心とする区画整然とした住宅地域であるが、最寄駅から距離があり、需要は十全の状況にない。基準地と同程度の規模の土地で 1, 800 万円～2, 200 万円程度であり、建売住宅で総額 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	画地規模が小さく、経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅が建てられないため、収益還元法の適用を断念した。同一最寄駅である周辺住宅地域の事例を採用する等、規範性の高い比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。当該基準地は代表標準地であり、公示価格とも均衡を得ている。							
(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 尼崎 - 1	② 時点修正 [99.5] 100	③ 標準化補正 100 [100]	④ 地域要因の比較 100 [100]	⑤ 個別的要因の比較 [100] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 207,000	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
(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
(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 208,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] コロナウイルスの影響により、不動産市場は低迷している。尼崎市住宅地の地価は、利便性等にもよるが弱含みの基調にある。				
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 尼崎 - 1 公示価格 208,000 円/㎡			[地域要因] 区画整然とした住宅地域であるが、最寄駅から若干距離があり、地価は弱含みである。				
	② 変動率 年間 -0.5% 半年間 -0.5%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, かもめの不動産鑑定株式会社. Includes address: 尼崎（県） -14 兵庫県 第2分科会 氏名 不動産鑑定士 谷諳 岳史 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (52,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (263,000 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 210,000 円/㎡, 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) 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. Includes details on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和2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, 岡田不動産鑑定. Includes address details for Niigata Prefecture and evaluation details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (27,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (165,000 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) [令和2年1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 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 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 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 Prices), (8) 公示価格とした標準地番号 (Standard Land No. for Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from 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 Prices).

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, かもめの不動産鑑定株式会社. Includes address: 尼崎（県） -16 兵庫県 第2分科会 氏名 不動産鑑定士 谷諳 岳史 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (15,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (133,000 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 105,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (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.

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 22日 提出
 尼崎（県） - 17 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	富山不動産鑑定
尼崎（県） - 17	兵庫県	兵庫県第2	氏名	不動産鑑定士 富山 有治 印

鑑定評価額	20,700,000 円	1㎡当たりの価格	188,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6) 路線価	[令和 2年 1月]	150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2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	尼崎市昭和通 2丁目 83番 19外 「昭和通 2-6-7」				②地積 (㎡)	110	⑨法令上の規制等	2住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 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					
	1:2.5	住宅 W3	小規模一般住宅が密集する住宅地域	東4.5m市道	水道 ガス 下水	阪神尼崎 690m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 40m、北 60m			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 16.0 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、4.5m市道	交通施設	阪神尼崎駅 北東 690m	法令規制	2住居 (60, 180) 準防		
⑤地域要因の将来予測	小規模住宅が建ち並ぶ利便性の良好な住宅地域で、周辺で高層マンションの建設が進み土地の高度利用が進展しているが、一般的要因の影響で地価は横這い傾向で推移するものと予測される。										
(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	188,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、尼崎市南東部の阪神電鉄沿線から徒歩圏域にある住宅地域である。需要者属性は、尼崎市内の居住者が殆どを占める。小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、周辺部には共同住宅や公共施設等も多く、交通及び生活施設の利便性は比較的良好である。周辺で高層マンションの建設が進み、土地の高度利用が進展している。中心となる価格帯は、新築販売住宅の場合で3千万円～4千万円台が中心となる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内には賃貸物件も見られるが、戸建住宅の利用が殆どを占める。更に、標準地の規模から共同住宅等の効率的な収益利用は困難であり、経済合理性が認め難いため収益還元法の適用を断念した。従って、比準価格について再検討を行い、適切であることが確認されたので、指定基準地等との価格の均衡にも充分留意のうえ、比準価格により鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 規格外の公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	尼崎 - 31	[99.0] 100	100 [103.0]	100 [97.8]	[101.0] 100	187,000		街路 0.0	交通 -5.0	環境 -1.0	行政 +2.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.0
	尼崎（県） - 9	[99.4] 100	100 [103.0]	100 [81.2]	[101.0] 100	187,000		街路 0.0	交通 -8.0	環境 -16.0	行政 +1.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	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] 尼崎市の住宅地の地価は、概ね横這いとなっており、一部若干の上昇や下落が認められる。							
	前年標準価格 188,000円/㎡			[地域要因] 周辺で高層マンションの建設が進み土地の高度利用が進展しているが、一般的要因の影響で地価は横這い傾向。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号		-									
公示価格		円/㎡									
②変動率		年間	0.0%	半年間	%						

鑑定評価書（令和 2 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: 尼崎（県） -18 兵庫県 兵庫第2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 (36,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (221,000 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) [令和 2年 1月] 路線価又は倍率, (8) 175,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (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（令和 2 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, 澤田不動産鑑定士事務所. Includes address details for Niigata Prefecture and evaluation details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (20,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (187,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 8 major sections (1-8) and 10 sub-sections (1-10). Includes details on location, area, usage, and price determination.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小林エステイト
尼崎（県） - 20	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川大輔 印

鑑定評価額	49,300,000 円	1㎡当たりの価格	225,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月20日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	180,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市武庫町1丁目13番 「武庫町1-2-6」				②地積 (㎡)	219	⑨法令上の規制等	1低専 (60,150) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域	西4.8m市道	水道 ガス 下水	阪急武庫之荘 1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 20m、南 20m、北 40m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 15.0m、規模 220㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4.8m市道	交通施設	阪急武庫之荘駅 西 1km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	低層住宅地域としてほぼ成熟しており、今後も現状のまま推移するものと予測する。地価は弱含みで推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	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	基準価格	225,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	133,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は尼崎市の住宅地域であるが、阪急武庫之荘駅周辺に広がる住宅地域が中心となる。需要者は尼崎市に居住する一次、二次取得者が中心であるが、他所からの転入も認められる。居住環境は概ね良好で住宅の需要は比較的多く、需給は概ね安定しているが、地価は弱含みで推移している。土地は、近年細分化の傾向が見られ、2千万円台前半が需要の中心となっている。また、新築建売住宅は3千5百万円～4千万円程度が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸マンションも見られるが、近隣地域は自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、価格形成においては収益性ではなく居住の快適性や利便性が重視される。また、土地価格に見合った賃料が得られていないこと等により収益価格は低く求められ、規範性は劣る。よって、現実の市場を反映し規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、標準地・指定基準地の価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 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 +2.0 その他 0.0
	ニ崎 - 20		[99.5] 100	100 [100]	100 [88.8]	[100] 100	224,000				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +2.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	
	尼崎（県） - 14		[100] 100	100 [103.0]	100 [113.4]	[100] 100	225,000				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 226,000円/㎡		③価格変動要因		[一般的要因] 尼崎市内の住宅地価格は、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、弱含みの状態である。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <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] 特筆すべき要因変化はない。				
	②変動率		年間 -0.4% 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因の変動は特に認められない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あすか総合事務所
尼崎（県） - 21	兵庫県	兵庫第2	氏名	不動産鑑定士 廣嶋 琢也 印

鑑定評価額	13,000,000 円	1㎡当たりの価格	158,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月18日	(6) 路線価	[令和2年1月]	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月8日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市水堂町2丁目348番2 「水堂町2-2-2-5」				②地積 (㎡)	82	⑨法令上の規制等	2中専 (60,200) 準防 (その他) (70,180)					
	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								
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 20m、北 60m				②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0m、奥行 約 14.0m、規模 80㎡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、4.5m市道	交通施設	JR立花駅 北西 1km	法令規制	2中専(70,180) 準防
	⑤地域要因の将来予測	JR立花駅を最寄駅とする比較的利便性の高い住宅地域に於ける。但し、既成住宅エリアに於て住環境に若干劣り、選好性はやや低い。今後コロナ禍の影響から需要が低迷し、地価は下落傾向で推移するものと判断する。												
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 158,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡												
	原価法	積算価格 / 円/㎡												
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR東海道本線沿線を中心とする尼崎市中央西部の圏域で、需要者は尼崎市内の居住者が大半を占める。近隣地域及びその周辺地域は利便性の高いエリアにあるが、小規模一般住宅が多い既成住宅地域にあり、尼崎市内住宅地域の中でもやや選好が低く、需要もやや弱い状況である。中古住宅で1500万円前後、新築戸建住宅で3000万円程度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	基準地周辺には収益物件も散見されるが、古くからのアパートが中心であり、土地価格水準に見合う賃料水準は形成されておらず、また、基準地は画地規模が小さく経済合理性のある賃貸収益物件の想定はできないので、収益還元法の適用は断念した。したがって、本件においては、周辺の指定基準地等とのバランスを考慮の上、多数事例により求めた信頼性の高い比準価格を標準に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	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0	
	公示価格	[99.0] / 100	100 / [100]	100 / [100.6]	[100] / 100	158,000		街路	0.0	交通	+5.0	環境	-7.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+4.0	
	前年指定基準地の価格	[99.4] / 100	100 / [103.0]	100 / [94.7]	[100] / 100	158,000		街路	0.0	交通	-2.0	環境	-8.0	
(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] 尼崎市は一次取得者層を中心とした根強い住宅需要がある。ただ、住宅取得ブームの終焉・コロナ禍により需要の減退傾向が見られる。										
	前年標準価格	159,000 円/㎡		[地域要因] 一次取得者層中心のエリア内で、やや選好性の低い住宅地域であり、一般的要因の影響を受けて地価は下落傾向にある。										
	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	③変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
代表標準地 標準地番号	-													
公示価格	円/㎡													
②変動率	年間	-0.6%	半年間	%										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡田不動産鑑定
尼崎（県）	-22	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名 不動産鑑定士 岡田 文 印

鑑定評価額	15,600,000 円	1㎡当たりの価格	183,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価 倍率	[令和2年1月] 路線価又は倍率	145,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市次屋2丁目37番「次屋2-27-21」				②地積 (㎡)	85	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防 (その他) (70,180)												
	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	J R 尼崎 950m														
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 20m、南 10m、北 50m				②標準的使用	戸建住宅地														
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 11.0m、規模 90㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない。	街路 基準方位 北 4.5m市道												
	⑤地域要因の将来予測	小規模一般住宅が密集する住宅地域であり、今後とも同様の住環境を維持するものと予測する。最寄駅周辺には各種の便利施設も多いが、駅からやや遠く、地価はやや下落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 +2.0														
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 183,000 円/㎡			標準化補正	100	[100]	100	[102.0]	100	[92.9]	100	[102.0]	100	[100]	100	[102.0]	100	[100]		
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡																			
	原価法	積算価格 / 円/㎡																			
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡																			
(6) 市場の特性	同一需給圏は、J R 東海道本線及び阪神本線沿線で、尼崎市南部の小規模一般住宅を中心とした住宅地域である。需要者の中心は、概ね30～40代の1次取得者層で尼崎市に地縁のある市内居住者のほか、県外からの需要も認められる。生活利便施設が集積するJ R 尼崎駅からやや遠く、比較的割安な価格帯の住宅地域であり、一定の需要はあるも地価水準はやや下落傾向。土地で1,500万円前後、新築の建売住宅で3,000万円前後が必要の中心となっている。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅等も見られるが、画地規模が小さく経済合理的な賃貸経営が可能な建物の建築が困難であり、また、自己使用の戸建住宅が主で、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益還元法は非適用とした。一方、利便性を重視する住宅地域では主たる需要者は近隣の取引相場を指標に意思決定するのが通常であり、比準価格の規範性は高い。よって、比準価格を標準に、規準価格、指定基準地との検討を踏まえ、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 -1.0	交通 +1.0	環境 -8.0	行政 +1.0	その他 0.0
	公示価格	167,000 円/㎡	[100]	100	[100]	100	[102.0]	100	[92.9]	100	[102.0]	100	[100]	100	[100]	100	[102.0]	100	[100]		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +4.0	交通 -5.0	環境 -16.0	行政 +1.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	156,000 円/㎡	[99.4]	100	[103.0]	100	[83.8]	100	[102.0]	100	[100]	100	[100]	100	[100]	100	[100]	100	[100]		
(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 184,000 円/㎡		③価格変動要因		[一般的要因] 尼崎市内の住宅地は、新型コロナウイルス感染症拡大による先行き不透明感等から全般的に需要が弱まっている。												
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号 -		公示価格 円/㎡		[地域要因] 地域要因に大きな変化は見られないが、一般的要因の影響で地価はやや下落傾向にある。												
②変動率		年間 -0.5%		半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。															

鑑定評価書（令和 2 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, 澤田不動産鑑定士事務所. Includes address details for Niigaki Prefecture and evaluation details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (17,800,000 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) [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 145,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (5-1), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第2分科会), 業者名 (森本不動産鑑定), 森本不動産鑑定 (不動産鑑定士 森本光弘 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (367,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (468,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月10日), (6) 路線価又は倍率 (370,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和2年7月1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 multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location: 尼崎市塚口町1丁目17番1外, Shape: 台形 1:1.5, etc.), (2) 近隣地域 (Area: 東40m, 西30m, etc.), (3) 最有効使用の判定 (中層店舗地), (4) 対象基準地の個別的要因 (角地 台形), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 487,000 円/㎡, etc.), (6) 市場の特性 (同一需給圏は尼崎市を中心とした阪神間の商業地域), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (中低層の店舗等が建ち並ぶ商業地域), (8) 公示価格とした (公示価格 375,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格 414,000 円/㎡), (10) 対象基準地等の前年標準価格等の前 (前年標準価格 460,000 円/㎡, 変動率 年間 +1.7%)

鑑定評価書 (令和 2 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, あすか総合事務所. Includes address details for Niigata Prefecture, Hyogo Prefecture, and the appraiser's name (廣嶋 琢也).

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,700,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (680,000 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) [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 550,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main appraisal justification table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 22 日 提出
 尼崎（県） 5-3 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
尼崎（県） 5-3	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 竹内 雅司郎 印

鑑定評価額	32,100,000 円	1㎡当たりの価格	251,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	200,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 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	尼崎市杭瀬本町2丁目39番1外 「杭瀬本町2-1-7」				②地積 (㎡)	128	⑨法令上の規制等												
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 防火 (その他) (100,300)													
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 20m、南 0m、北 30m			②標準的使用	中低層店舗兼事務所地														
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0m、奥行 約 19.0m、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	2.8m国道	交通施設	阪神杭瀬駅北西方 250m	法令規制	近商 (100,300) 防火						
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに中低層の店舗兼事務所、銀行等が建ち並ぶ商業地域で、当面、現状を大きく変えないものと予測する。新型コロナの影響長期化による景況悪化懸念等から、地価水準はやや下落傾向で推移するものと予測する。																		
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	265,000 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	201,000 円/㎡																	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																	
(6) 市場の特性	同一需給圏は尼崎市のほか阪神間の路線商業地域及び駅周辺に位置する近隣商業地域である。需要者は自用または賃貸目的の事業者や個人投資家等である。国道沿いの路線商業地域への需要は堅調であったが、新型コロナの影響による収益環境の悪化や投資の見直し等から需要は弱含みである。取引が少ないうえ、取引価額も画地規模等により様々で、中心となる価格帯は見出せない。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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と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価格決定している。したがって、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、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 <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 0.0	交通 -11.0	環境 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号	尼崎 5-8	[99.1] 100	100 [100]	100 [88.1]	[100] 100		252,000	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 -11.0	環境 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -2.0	交通 -3.0	環境 +13.0	行政 -6.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[100.4] 100	100 [100]	100 [101.0]	[100] 100	251,000		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 +13.0	行政 -6.0	その他 0.0	
(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] 立地条件に優れたエリアを中心に商業地域への需要は強含みであったが、今春以降、新型コロナの影響から需要は弱含みである。																
	前年標準価格 250,000円/㎡			[地域要因] 駅に近い路線商業地域で需要は堅調であったが、今春以降、新型コロナの影響から需要は弱含みで、地価は微増に留まる。																
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 +0.4%	半年間 %																	

鑑定評価書（令和2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, 株式会社谷澤総合鑑定所 神戸支社. Includes address details for Niigata Prefecture, Hyogo Prefecture, and the appraiser's name, Uehara Takashi.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (100,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (420,000 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) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 340,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main appraisal reasoning table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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. Includes detailed analysis of location, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	熊谷不動産鑑定士事務所
尼崎（県） 5-5	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 熊谷有剛 印

鑑定評価額	10,300,000 円	1㎡当たりの価格	198,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月]	160,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和2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	尼崎市武庫川町3丁目3番				②地積 (㎡)	52	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 準防 (その他) (90,300)					
	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 10m、西 20m、南 20m、北 10m				②標準的使用	低層の店舗ないし店舗兼住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 4.0m、奥行 約 13.0m、規模 52㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	街路	9m市道	交通施設	阪神武庫川駅 南東 250m	法令規制	近商 (90,300) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	小規模店舗が建ち並ぶ駅に近い近隣商業地域であり、商業地域としてはやや衰退傾向である。商況の低迷等から、地価水準は若干の下落傾向で推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	3階建程度の店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	204,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	128,000 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね尼崎市及び隣接市のJR・私鉄各線沿線の近隣商業地域で、一部の路線商業地域も含まれる。需要者の中心は、地元あるいは阪神間に拠点を持つ事業者等である。周辺に立地する大型複合商業施設、ディスカウントストア等の顧客吸引力は大きく、旧来からの商業地域の土地需要は低迷している。またコロナ禍の影響による不動産市場の停滞もあり、地価は弱含んでいる。商業利用の取引は個性が強く、中心価格帯の把握は困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象近隣地域は背後地を商圏とする近隣商業地域であり、自用の店舗兼住宅地としての取引が中心である。賃貸物件もみられるが、収益物件としての取引は低調で、収益価格は低位に求められた。一方、比準価格の試算に当たっては、対象基準地と類似性が高い近隣商業地域内の取引事例を複数採用しており、その信頼性は高い。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、標準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	公示価格	尼崎 5-1	[99.2] / 100	100 / [103.0]	100 / [120.0]	[100] / 100	197,000	環境	0.0	交通	0.0	行政	+12.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	尼崎（県） 5-4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0
	前年指定基準地の価格	414,000 円/㎡	[101.4] / 100	100 / [100]	100 / [211.5]	[100] / 100	198,000	その他	0.0	街路	0.0	交通	+8.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		[一般的要因] 尼崎市の人口は横ばい傾向にある。市南部は工業都市、中南部・北部は商業・住宅都市としての性質を強めている。									
	■継続 □新規		前年標準価格 199,000 円/㎡		[地域要因] 地域要因に大きな変動はないが、収益性の低迷からやや衰退傾向にあり、地価は弱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 -		[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 -0.5% 半年間 %										

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 22 日 提出
 尼崎（県） 5 - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	野村事務所
尼崎（県） 5-6	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 野村国世 印

鑑定評価額	225,000,000 円	1㎡当たりの価格	320,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	245,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 7 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市長洲西通1丁目11番1 「長洲西通1-3-23」				②地積 (㎡)	703	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,400) 準防 (その他) (100,400)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 50m、南 40m、北 0m				②標準的使用	店舗事務所付共同住宅							
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0m、奥行 約 38.0m、規模 700㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.2m市道	交通施設	J R 尼崎駅南西方 240m	法令規制	近商(100,400) 準防
	⑤地域要因の将来予測	中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ駅前商業地で、今後も同様の環境で推移すると思われる。駅北側の発展を受けて、地価も上昇して行くものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	店舗事務所付共同住宅					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +4.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	333,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	242,000 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は尼崎市及び周辺市の駅前の商業地域及び路線商業地域の圏域である。需要者は店舗や事務所を求める阪神間の中小事業者や不動産業者等が中心である。街並みが整備された駅北側に比べ駅南側は中小店舗が多い商業地である。駅北側の大型商業施設やマンション開発の影響を受け、地価は上昇傾向にある。周辺での取引が少なく、中心となる規模や価格帯は見出し難い状況にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では中層の店舗付共同住宅等も見られ賃貸市場は比較的成熟しているが、どちらかといえば自用目的の取引が多い地域である。駅前としては店舗需要が弱く、賃貸共同住宅部分についても地価水準に見合った賃料水準になく十全の収益価格を得られず、市場性を反映した比準価格がより規範性が高い。従って、代表標準地を規準とした価格との均衡にも留意の上、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格とした	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 0.0			
	公示価格 425,000 円/㎡	[98.8] / 100	100 / [100]	100 / [136.1]	[104.0] / 100	321,000		街路 0.0	交通 +5.0	環境 +35.0	行政 -4.0	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			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況	[一般的要因] コロナウイルスの影響により、不動産市場は低迷している。尼崎市の商業地の地価も弱含みであるが、利便性等の影響下にある。										
	前年標準価格 309,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因に大きな変動はないが、駅北の大型商業施設の影響、最寄駅への利便性等を反映して地価は上昇している。										
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <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 +3.6% 半年間 %												

鑑定評価書（令和2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, 岡田不動産鑑定. Includes address details for Niigata Prefecture, Hyogo Prefecture, and the appraiser's name, Okada Fumio.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (22,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (348,000 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 280,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main appraisal report table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (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 appraisal 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 prices), (8) 公示価格 (Public prices), (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 (Previous year's standard prices).

鑑定評価書（令和 2 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: 尼崎（県） 5-8 兵庫県 兵庫第2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 (62,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (253,000 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 205,000 円/㎡, 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (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) 公示価格としての標準地, (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 (Comparison with previous year prices and market factors).

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 22 日 提出
 尼崎（県） 5-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	富山不動産鑑定
尼崎（県） 5-9	兵庫県	兵庫県第2	氏名	不動産鑑定士 富山 有治 印

鑑定評価額	850,000,000 円	1㎡当たりの価格	288,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 20 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	220,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 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	尼崎市東難波町2丁目160番外「東難波町2-14-4」				②地積 (㎡)	2,950	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	2 中専 (60,200) 準防 (その他) (70,200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 0m、南 50m、北 50m				②標準的使用	店舗地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 41.0 m、奥行 約 72.0 m、規模 2,950 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	近隣で兵庫県立尼崎総合医療センターが建設された	街路	1.8m 県道	交通施設	阪神尼崎駅北西 1.4km	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	297,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	250,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね尼崎市のほか阪神間の路線商業地域。需要者の中心は同圏域に地縁性を持つ事業者、沿道型店舗事業者、富裕層等の投資家、投資法人等である。大型店舗用地への需要は比較的堅調で、希少性があり、地価は底堅く推移している。近隣地域等では取引事例は少なく、さらに、取引価額は規模により様々であるため、中心となる価格帯は見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地に対して予想される需要者は、自用物件として取得する事業者や収益目的のための投資家を中心で、これらの者は不動産購入の意思決定に際し、収益性に着目しつつも、立地条件や同一需給圏内における類似不動産の取引価格及びその動向等を十分に把握し検討するものとする。このようなことから、調整に当たっては、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、指定基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) 規格外価格とした	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 -2.0
	標準地番号 尼崎 5-2	[98.0] / 100	100 / [100]	100 / [148.3]	[103.0] / 100	289,000		交通 0.0	環境 +19.0	行政 +6.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -8.0
	前年指定基準地の価格 252,000 円/㎡	[100.4] / 100	100 / [100]	100 / [90.1]	[103.0] / 100	289,000		交通 0.0	環境 +3.0	行政 -2.0	その他 0.0
(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	[一般的要因] 尼崎市の住宅地の地価は、概ね横這いとなっており、一部若干の上昇や下落が認められる。							
	前年標準価格 287,000 円/㎡			[地域要因] 大型店舗用地への需要は比較的堅調で希少性があり、近隣で総合医療センターが建設されたこと等もあり、地価は底堅く推移している。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因の変動は特にない。							
標準地番号 公示価格 円/㎡		② 変動率		年間 +0.3%	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小杉不動産鑑定士事務所
尼崎（県）5-10	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小杉正樹 印

鑑定評価額	170,000,000 円	1㎡当たりの価格	212,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月20日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	170,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市西昆陽1丁目719番6 「西昆陽1-27-18」				②地積 (㎡)	803	⑨法令上の規制等	準住居 (60,200) 準防 (その他) (70,200)		
	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 80m、南 110m、北 60m				②標準的使用	沿道施設用地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0m、奥行 約 16.0m、規模 800㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	30m国道	交通施設	阪急武庫之荘駅 北西 2.8km	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	沿道施設用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	221,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	155,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は尼崎市内の路線商業地域を中心として阪神間の路線商業地域全域にわたる。需要者は飲食業や小売業等、全国にチェーン展開する法人が中心であるが、地元の法人も認められる。交通量の多い国道沿いに位置し、地価はこれまで緩やかな上昇傾向で推移していたが、コロナ禍以降は商況の悪化等により弱含みとなっている。事業用地の取引価格は個別的要因により様々であるため、需要の中心となる価格帯を一概に指摘するのは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は路線商業地域であり、収益物件も見られるが、土地価格に見合う賃料を得ることはやや困難である。また、収益価格は仮定的要素を含み、路線店舗は容積消化率が低いため収益価格は低位に求められる傾向がある。収益価格よりも現実の市場における複数の取引事例から求められた比準価格がより規範性が高いと認められるため、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、標準地及び指定基準地の価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 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 +8.0 行政 +6.0 その他 0.0
	公示価格	246,000 円/㎡	[99.5 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 115.6]	[100 / 100]	212,000				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +10.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	252,000 円/㎡	[100.4 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 118.6]	[100 / 100]	213,000				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 尼崎市の商業地の地価はこれまで緩やかな上昇が続いていたが、コロナ禍以降は商況の悪化等により総じて弱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		③ 価格変動要因の		[地域要因] 国道沿いで繁華性は概ね良好であるが、一般的要因の影響により、地価は横這いとなっている。						
	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。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	澤田不動産鑑定士事務所
尼崎（県） 5-11	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 澤田良一 印

鑑定評価額	70,100,000 円	1㎡当たりの価格	455,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	360,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市神田中通3丁目31番2				②地積 (㎡)	154	⑨法令上の規制等	商業 (80,600) 準防 (その他) (90,330)			
	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	阪神尼崎 350m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 65m、西 10m、南 35m、北 25m				②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0m、奥行 約 25.0m、規模 150㎡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 5.5m市道			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は小売店舗、飲食店舗等を中心とするアーケード街で、今後とも現状を維持するものと予測する。最寄り駅から近く、繁华性も高いため需要は底堅く、地価は横ばい傾向で推移していくものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	475,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	331,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね尼崎市内の商業地域。需要者の中心は地元の小売・飲食業を営む個人又は法人である。当市随一のアーケード街であり、コロナ禍の影響が懸念されるが、駅にも近く繁华性が高いため需要は底堅い。立地条件に優る商業地の取引件数は少なく、取引される価格帯も規模、取引事情等によりまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸用店舗等の収益物件も一部混在しているが、自己使用目的の取引が中心となっており、アーケード街であるため中層階以上の賃貸需要が極めて弱いこと等を反映した想定建物による収益価格はやや低位に試算された。想定される市場参加者は現実の取引価格を指標として意思決定を行う傾向が強いため、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(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 +8.0 交通 +2.0 環境 -18.0 行政 +11.0 その他 0.0
	公示価格	456,000 円/㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [100.3]	[100] / 100	455,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	尼崎（県） 5-2	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 +10.0 交通 +1.0 環境 +26.0 行政 +7.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	670,000 円/㎡	[101.5] / 100	100 / [100]	100 / [149.8]	[100] / 100	454,000					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 尼崎市においては、人口は概ね横ばい傾向にあり、個人消費はコロナ禍の影響による消費マインドの鈍化が懸念される。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 455,000 円/㎡		<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] 一般的要因の影響を受けつつも、アーケード街の中でも立地条件に優る地域であるため需要は底堅く、地価は横ばい傾向にある。							
	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（令和 2 年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (301,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (257,000 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 reasoning table with multiple rows and columns detailing site characteristics, market conditions, and price adjustments. Includes sections for 'Basic Site', 'Nearby Area', 'Market Characteristics', and 'Price Adjustment Reasons'.

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 22 日 提出
 尼崎（県） 9-1 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
尼崎（県） 9-1	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 竹内 雅司郎 印

鑑定評価額	1,660,000,000 円	1㎡当たりの価格	76,500 円/㎡
-------	-----------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市中浜町 2 4 番外				②地積 (㎡)	21,638	⑨法令上の規制等 工専 (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	阪神尼崎センタープール前 1.6km													
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 70m、南 160m、北 180m			②標準的使用	大規模工場地														
	③標準的画地の形状等	間口 約 140.0 m、奥行 約 150.0 m、規模 21,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 m市道	交通施設	阪神尼崎センタープール前駅 南方 1.6km	法令規制	工専 (60,200)						
	⑤地域要因の将来予測	規模の大きい工場、倉庫等が主体の工業地域であり、当面、現状を大きく変えないものと予測する。新型コロナの影響長期化から不動産市場の見通しは難しいが、地価水準は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	大規模工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	不整形線下地	-1.0	-1.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	76,500 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																	
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪神間臨海部を中心に内陸部を含む工業地域で、広域に及ぶ。需要者の中心は製造業者や物流事業者等の法人である。都心や高速道路 I C 等への接近性が良好な立地条件を備えていることや EC 市場の拡大による流通業務地に対する活発な投資の影響から需要は比較的堅調であるが、新型コロナの影響から地価は微増に留まる。取引が少ないうえ、取引価額は画地規模等により様々であり、中心となる価格帯は見い出せない。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	後記 3、(3) 記載理由により収益価格は試算していない。取引市場では、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、下記標準地とは均衡を得ていないと判断した。																			
(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 +7.0	環境 +40.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号	尼崎 9-5	[100] / 100	100 / [100]	100 / [152.8]	[98.0] / 100	76,300													
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 臨海部等では物流施設・工場用地への投資が続いている。工業地域、特に流通業務地への新型コロナの影響はあまり見られない。																
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 76,000 円/㎡			[地域要因] 臨海部の大規模な工業地域で需要は比較的堅調であるが、新型コロナの影響から、地価は微増（上昇率は縮小）に留まる。																
	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/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。																
②変動率		年間 +0.7 %	半年間 %																	

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, かりゆし不動産鑑定. Includes address: 尼崎（県） 9-2 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 竹之内 浩 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (157,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (105,000 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 84,000 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) 規格外の公示価格, (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. Includes detailed analysis of market conditions and price determination.

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 22日 提出
 尼崎（県） 9-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	富山不動産鑑定
尼崎（県） 9-3	兵庫県	兵庫県第2	氏名	不動産鑑定士 富山 有治 印

鑑定評価額	153,000,000 円	1㎡当たりの価格	144,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 20日	(6) 路線価	[令和 2年 1月] 路線価又は倍率	115,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 2年 7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	尼崎市次屋3丁目9番4番 「次屋3-11-36」				②地積 (㎡)	1,061	⑨法令上の規制等	準工 (60,200) 準防 (その他) (70,200)		
	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					
	台形 3:1	工場兼倉庫 S2	中小規模の工場、住宅等が混在する工業地域	南8m市道	水道 ガス 下水	阪急園田 1.9km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 30m、南 70m、北 30m			②標準的使用	工場等の敷地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 60.0m、奥行 約 17.0m、規模 1,000㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路 8m市道	交通施設	阪急園田駅 南西 1.9km	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	中規模工場を中心に、住宅が介在する住工混在地域である。地域内においては特段の変動要因がないことから、当分は現状を維持すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	工場等の敷地				(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	147,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	121,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、尼崎市を中心とする阪神間の内陸部に位置する工業地域である。需要者の中心は、阪神間の製造業者等の事業者である。尼崎市内の工業地域は、設備投資の回復により、規模・立地等の条件が優れた工場地を中心に需要が安定的である。工場地の取引は、業種、規模、立地等により異なるため、市場の中心価格帯を見出すことは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺地域の賃貸市場は未成熟で、投下資本及び土地価格に見合った賃料の獲得が困難である。また、工場の賃貸借は事業内容等による個性が強く、収益価格には想定要素を含んでいる。一方、実際の類似の取引事例から求めた比準価格は、市場性を反映しており、その規範性は高い。よって、本件では、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、公示価格を規準とした価格も検討し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 規準とした公示価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	尼崎 9-10	[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [96.0]	[100] / 100	145,000					
(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
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 尼崎市では設備投資の回復から工場の需要が堅調であり、地価は地域によっては上昇傾向もみられる。						
	前年標準価格	144,000円/㎡		[地域要因]	古くからの中小工場を中心に住宅が混在する地域であり、地域要因に特段の大きな変化はない。						
	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]	個別的要因に変動はない。						
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	0.0%	半年間	%						