

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, and 印. Values include 伊丹 (県), 兵庫県, 兵庫県第 1 分科会, 森岡 高司, and 印.

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (25,900,000 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, (7) [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 105,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns detailing land characteristics, location, and pricing. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) (9) comparison of 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, 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 (13,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (136,000 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 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and price determination. Includes sub-sections for ①所在地, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, 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, 株式会社小林エステイト. Includes address and company name.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 34,500,000 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 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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年の検討.

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, 松本工務店 不動産鑑定士事務所, 伊丹 (県) - 4, 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, 13,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 137,000 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, 110,000 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 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（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 22 日 提出
伊丹（県） - 5 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） - 5	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	23,500,000 円	1㎡当たりの価格	170,000 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]	135,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 18 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	伊丹市緑ヶ丘 5 丁目 1 0 0 番 2				②地積 (㎡)	138	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 100)																		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)																				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 20m、南 40m、北 15m				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 5m市道	交通	阪急伊丹駅 北西方 2.5km	法令	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環境良好な住宅地域として、今後とも現状を維持すると予測する。コロナ禍の影響は不透明であるが、今後地価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	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	170,000 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好な地域であり、需給状況は堅調である。土地は 2,000 万円～2,500 万円程度、新築戸建住宅は 3,500 万円～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	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。従って、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、信頼性のある取引事例より求めた比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																										
(8) 規準とした公示価格	①代表標準地	標準地番号	伊丹 - 9	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 / [86.5]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 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 +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 -16.0	行政 +3.0	その他 0.0
	公示価格	150,000 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	[100.6] / 100	③標準化補正	100 / [102.0]	④地域要因の比較	100 / [106.1]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	169,000	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	180,000 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 169,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的な要因] 利便性及び住環境に恵まれた住宅地を中心に、地価は大半の地域で上昇を示しているが、今後のコロナ禍の影響に注視すべきである。																					
	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] バス圏にあるが、比較的人気の高い住環境良好な住宅地域であり、需要は堅調に推移している。																					
	②変動率		年間 +0.6%	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, 印. Values include 伊丹（県）, 兵庫県, 兵庫県第1分科会, 森岡 高司.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 181,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include 令和2年7月1日, 令和2年6月22日, 更地としての鑑定評価, 令和2年7月17日, 正常価格, 145,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. 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. Contains detailed text and numerical data.

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, 松本工務店 不動産鑑定士事務所. Includes details for 伊丹（県） and 兵庫第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (138,000 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 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）

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 (16,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (146,000 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) 115,000 円/㎡.

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, market characteristics, and price adjustments. Includes specific data for 伊丹市荒牧5丁目258番.

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, A&Tマネジメント株式会社. Includes details for 伊丹（県） and 兵庫第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (15,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (136,000 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 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の検討.

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, 松本工務店 不動産鑑定士事務所, 伊丹（県）, -10, 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, 31,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 170,000 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15日, (6) 路線価, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 135,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 令和2年6月15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 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) 規格外価格とした, (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）

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 details for 伊丹 (県) - 11, 兵庫県, 兵庫第 1 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 石川 太郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (31,700,000 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) [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 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) 規準とした価格, (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.

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	28,900,000 円	1㎡当たりの価格	256,000 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	210,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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 30m、西 20m、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 7.5m、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料するが、コロナ禍が地価に与える影響については今後注視していく必要がある。								
(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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	256,000 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、根強い住宅需要が認められる。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、周辺公示価格等との均衡を踏まえた上で、比準価格を採用するものとし、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	<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	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	伊丹 - 15	[100] / 100	100 [101.0]	100 [100]	[101.0] / 100	256,000			
(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 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 254,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 伊丹市の人口動向等は概ね安定的に推移している。コロナ禍の影響で経済情勢の先行きについては不透明な状況にある。				
	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 <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 256,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因に目立った変動はない。				
	②変動率		年間 +0.8%	半年間 0.0%		[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）

令和 2 年 7 月 22 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	51,500,000 円	1㎡当たりの価格	244,000 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	195,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 18 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	伊丹市稲野町 1 丁目 5 4 番 2				②地積 (㎡)	211	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60, 200) (その他) (60, 180)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 50m、南 25m、北 20m				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	標準方位 北 4.5m市道	交通施設	阪急稲野駅 北東方 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、駅に近く、今後とも現状を維持すると予測する。コロナ禍の影響は不透明であるが、今後地価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	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	244,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	134,000 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市内居住者が中心であるが、他のエリアからの転入者も見られる。古くからの住宅地で最寄駅や便利施設にも近く、伊丹市内においては人気エリアのひとつであり、需要は底堅く推移している。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、収益価格を参考に留め、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) 規準とした公示価格	①代表標準地	標準地番号	伊丹 - 13	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 / [97.9]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	244,000	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 -2.0 環境 +3.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格	239,000 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	[100.8] / 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/㎡)	244,000	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	254,000 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 242,000 円/㎡		③変動状況	[一般的な要因] 利便性及び住環境に恵まれた住宅地を中心に、地価は大半の地域で上昇を示しているが、今後のコロナ禍の影響に注視すべきである。												
	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] 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、地価は微増している。												
	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（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, 株式会社小林エステイト. Includes address and company name.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 157,000 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. 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. Contains detailed data 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, 株式会社小林エステイト. Includes address and company name.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 91,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 180,000 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/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (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) 対年標準価格等からの検討. Contains 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, 堀田鑑定工学研究所. Includes details for 伊丹 (県) 5-2, 兵庫県, 兵庫県第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 堀田 勝己.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (28,200,000 円), 1㎡当たりの価格, 282,000 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/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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

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.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討, (1) 対象基準地の検討, (2) 前年標準価格, (3) 変動状況, (4) 変動率.

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, 松本工務店 不動産鑑定士事務所. Includes details for 伊丹（県） 5-3, 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 (113,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (229,000 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15日), (6) 路線価 (180,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和2年6月15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: 伊丹市行基町1丁目107番, 形状: 1:3.5, etc.), (2) 近隣地域 (Range: 東20m, 西20m, 南50m, 北50m, etc.), (3) 最有効使用の判定 (3階建程度の店舗地), (4) 対象基準地の個別的要因 (none), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, etc.), (6) 市場の特性 (Commercial area in Itami), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Market maturity, etc.), (8) 公示価格 (公示価格: 188,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land: 伊丹（県） 5-2, etc.), (10) 対象基準地の前年標準価格の検討 (Previous year standard price: 222,000 円/㎡, 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, 氏名. Values include 伊丹 (県) 5-4, 兵庫県 兵庫第 1 分科会, A&Tマネジメント株式会社, 不動産鑑定士 玉井 嘉彦.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 197,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 188,000 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) 150,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 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.

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） 9-1	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	85,900,000 円	1㎡当たりの価格	118,000 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	94,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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	伊丹市北伊丹7丁目90番2				②地積 (㎡)	728	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		準工 (60,200) (その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 40m、南 30m、北 40m			②標準的使用	工場・倉庫地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 35.0m、規模 700㎡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	6m市道	交通施設	JR北伊丹駅 南西 420m	法令規制	準工 (60,200)								
(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	比準価格	118,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	81,500 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、阪神間及び北摂の工業地域一帯と捉えられる。需要者の中心は関西圏を拠点とする工場、倉庫等の工業系建物の利用を目的とする事業者等が中心。鉄道駅に近く、周辺幹線道路との連続性も良好であり、底堅い需要が認められる。画地規模により総額にはばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は把握し難いが、700～1,000㎡の土地で概ね7,000万円～12,000万円程度と考えられる。																
(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。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、近傍公示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	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 [94.0]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	117,000	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 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	110,000 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	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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討			■継続 □新規		前年標準価格 117,000円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 伊丹市の人口動向等は概ね安定的に推移している。コロナ禍の影響で経済情勢の先行きについては不透明な状況にある。							
	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] 地域要因に目立った変動はない。							
	②変動率			年間 +0.9%	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, 印. Values include 伊丹（県）, 兵庫県, 兵庫県第1分科会, 森岡 高司.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 160,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 125,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include 令和2年7月1日, 令和2年6月22日, 更地としての鑑定評価, 令和2年7月17日, 正常価格, 97,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Contains detailed text and numerical data.