

鑑定評価書（令和 3 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, 氏名, 不動産鑑定士 森岡 高司.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 26,300,000 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, [令和 3 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 (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 (Location, etc.), (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 Reasoning), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices).

鑑定評価書（令和3年地価調査）

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

Table with columns: 鑑定評価額, 13,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 137,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 110,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns including: (1) 所在地, (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, (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（令和3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, 勝沼不動産鑑定. Values include 伊丹（県）, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 勝沼和子 印.

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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 140,000 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 10 sections: (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	齋藤不動産鑑定事務所
伊丹（県） - 5	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 齋藤 誠 印

鑑定評価額	23,900,000 円	1㎡当たりの価格	173,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月7日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	135,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	伊丹市緑ヶ丘5丁目100番2				②地積 (㎡)	138	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (その他)							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況										
(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 10.0m、奥行 約 15.0m、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	交通施設	阪急伊丹駅北西 2.5km	法令規制	1低専 (50,100)							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	173,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡													
	原価法	積算価格	/ 円/㎡													
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏は、阪急伊丹線及びJR福知山線沿線の住宅地域で、概ね伊丹市及び川西市南部を含む圏域である。需要者の中心は、伊丹市居住者が多くを占めるほか、阪神間の近隣市域からの流入も見られる。バス圏であるが、区画整然とした街並みが広がる住環境の良い地域であり、需給状況は比較的堅調である。土地は2,000万円～2,500万円程度、新築戸建住宅は3,000万円台後半～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	比準価格は同一需給圏の類似地域に位置する規範性の高い事例により求められており、市場の実態を反映した実証的かつ説得力のある価格である。対象地域は自用の戸建住宅中心の地域であり、経済合理的な賃貸住宅経営は困難な状況にある。よって本件では収益還元法の適用を断念した。以上より、比準価格を標準とし、下記標準地・指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。															
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	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 [85.5]	⑤個別的要因の比較	[101.0/100]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	173,000	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 +1.0 交通 -1.0 環境 -17.0 行政 +3.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	伊丹（県） - 6	②時点修正	[101.7/100]	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/㎡)	172,000	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 +2.0 環境 0.0 行政 +3.0 その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	伊丹（県） - 6	②時点修正	[101.7/100]	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/㎡)	172,000	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 +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	181,000 円/㎡	②時点修正	[101.7/100]	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/㎡)	172,000	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 +2.0 環境 0.0 行政 +3.0 その他 0.0
(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	170,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 市域はほぼ平坦で、大阪都心等への接近性や生活利便性の良さから住宅地需要は地縁者を中心に堅調。今後のコロナ禍の影響は不透明。									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	□代表標準地 □標準地	標準地番号	-			[地域要因] 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 +1.8%	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3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 4 columns: 鑑定評価額 (24,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (184,000 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3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 145,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (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3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 (12,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (140,000 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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 110,000 円/㎡.

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.

鑑定評価書（令和3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 (16,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (149,000 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3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 justification table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination factors.

鑑定評価書（令和3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）, 兵庫県, 兵庫第1分科会, A&Tマネジメント株式会社, 玉井嘉彦.

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. Values include 令和3年7月1日, 令和3年6月10日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月2日, 正常価格, [令和3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, (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. Values include 伊丹市寺本5丁目411番, 111, 1:1.2, 住宅W2, 小規模一般住宅を中心とする既成住宅地域, 南4.8m市道, 水道ガス下水, 阪急伊丹3km, 1中専(60,200).

Table with 5 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測. Values include 東30m, 西20m, 南20m, 北20m, 戸建住宅地, 間口約10.0m, 奥行約11.0m, 規模110㎡程度, 形状ほぼ整形, 特記事項, 特にない, 街路, 基準方位北4.8m市道, 交通施設, 阪急伊丹駅西3km, 法令規制, 1中専(60,192).

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用. Values include 戸建住宅地, 方位 +3.0, 取引事例比較法, 比準価格 136,000 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/㎡.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Value: 同一需給圏は伊丹市西部及び北部を中心とする住宅地域である。需要者は伊丹市内に地縁性がある個人で、特に一次取得者層が多い。バス圏の住宅地域であるが、伊丹市内は比較的平坦な地形であることや、バスの利便性が高いことなどから需要は比較的堅調である。需要の中心価格帯は土地で概ね1,500万円前後、新築戸建住宅で概ね3,000万円前後である。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Value: 近隣地域は小規模一般住宅を中心とする既成住宅地域で、画地規模が小さく経済合理的な運営が可能となる賃貸用住宅が建てられないと判断されるため、収益還元法の適用を断念した。需要者の中心は自用目的の個人であるため近隣取引相場を考慮して取引が成立することが多い。よって、取引事例に基づいた比準価格を標準として、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とおり決定した。

Table with 10 columns: (8) 規格外価格とした. Values include 代表標準地, 標準地, 伊丹 - 34, 公示価格 143,000 円/㎡, 修正 [100/100], 補正 [100/100], 比較 [100/108.2], 比較 [103.0/100], 規準価格 (円/㎡) 136,000, 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.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Values include 指定基準地番号 伊丹（県） - 3, 前年指定基準地の価格 174,000 円/㎡, 修正 [100/100], 補正 [100/102.0], 比較 [100/129.3], 比較 [103.0/100], 比準価格 (円/㎡) 136,000, 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.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Values include ①-1対象基準地の検討, 継続, 前年標準価格 136,000 円/㎡, ①-2基準地が共通地点, 代表標準地, 標準地, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率, 年間 0.0%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和3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, 大阪エンジニアリング株式会社 兵庫支店. Includes details for 伊丹（県） and 兵庫第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (31,600,000 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) [令和3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 10 sections: (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の検討.

鑑定評価書（令和3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 and company name.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (31,900,000 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3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 (1-10) and columns detailing site characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-tables for (8) 規格外の価格, (9) 指定基準地, and (10) 対象基準地の前年標準価格.

鑑定評価書（令和 3 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 and company name.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (29,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (258,000 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 3 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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: (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.

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) 公示価格とした, (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3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, 齋藤不動産鑑定事務所, 氏名, 不動産鑑定士 齋藤 誠, 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, (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3年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 195,000 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) 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) 前年標準価格等の検討

鑑定評価書（令和3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） and 兵庫第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (17,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (158,000 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.

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 sub-tables for comparison methods and price change factors.

鑑定評価書（令和3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 details for Ito City, Hyogo Prefecture.

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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

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
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 印

鑑定評価額	29,800,000 円	1㎡当たりの価格	298,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月6日	(6) 路線価	[令和3年1月]	235,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和3年6月21日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	伊丹市伊丹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) (90,400)									
	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 50m、北 40m				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 230m	法令規制 商業 (90,400) 準防							
	⑤地域要因の将来予測	中高層の店舗兼共同住宅等が見られる駅に近い商業地域で、当面の間現状を維持するものと予測する。旺盛な需要を背景に、地価は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	313,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	243,000 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近傍に位置する商業地域一帯。需要者の中心は圏域内に地縁を有する事業者のほか、全国規模でチェーン展開する小売業者等である。駅に近い立地で背後人口も多く、需要は堅調で、地価は上昇基調で推移。集客範囲は狭いために、昨年から続く感染症流行の影響は限定的なものに留まっている。なお、取引自体が多くなく、また出店形態等により求められる画地規模もまちまちであって、取引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	近隣地域は未だ繁華性の高くない商業地域で、高層化もあまり進んでいない。賃貸市場は成立しており、需要者は収益性を重視するものの、マンション等の混在もあり、収益価格を基準に価格形成されるには至っていない。このような状況を踏まえ、近時の市場における取引実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	伊丹 5-8	② 時点修正	[102.1] / 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/㎡)	298,000	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	
	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	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 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	■継続 □新規	前年標準価格	282,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	伊丹市の人口は概ね横ばい傾向にあるが、駅前商業地域への需要は根強い。来街者はほぼ近隣に限られ、感染症流行の影響は限定的。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	■代表標準地 □標準地	標準地番号	伊丹 5-8			【地域要因】	駅前の商業地域で繁華性に変化はないが、用途の多様性が認められ、背後地人口の増加もあって、需要は旺盛である。										
②変動率	年間	+5.7%	半年間	+2.1%		【個別的要因】	個別的要因に変動はない。											

鑑定評価書（令和3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 address and professional details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (116,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (234,000 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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 185,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地, (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 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, (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, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討 (continued).

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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	齋藤不動産鑑定事務所
伊丹（県） 5-4	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 齋藤 誠 印

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

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月7日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25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 30m			②標準的使用	中低層店舗地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	20m県道	交通施設	阪急伊丹駅西 3km	法令規制	準住居 (60,200)									
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	194,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	100,000 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、阪神間にわたる商業地域一帯である。需要者の中心は沿道型店舗を運営する事業者や不動産会社等である。幹線道路沿いで交通量は比較的多く、また近傍にスーパー等の商業施設も存するが、住居系の色彩も見られる地域にあって地価は横這い傾向で推移している。なお、出店形態等により求められる画地規模は大きく異なるため、取引の中心となる価格帯を明確に示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	比準価格は同一需給圏の類似地域に位置する事例により求められており、市場の実態を反映した実証的かつ説得力のある価格である。対象地域は低層店舗等が見られる自己の事業用の土地取引が多い地域にあって、賃料は土地価格に見合う水準には至っておらず収益価格は低位に求められた。ただ商業地域で収益性は通常ある程度考慮される。よって比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、下記標準地・指定基準地との検討を踏まえ上記の通り鑑定評価額を決定した。																	
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	伊丹 5-6	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 [97.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	188,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	②標準地	公示価格	188,000 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	[105.7] / 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [158.2]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	188,000	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 +7.0 環境 +41.0 行政 +7.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	282,000 円/㎡																
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続	□新規	前年標準価格	188,000 円/㎡	③価格変動要因の		[一般的要因] 伊丹駅周辺の商業地域や主要幹線沿いの路線商業地域の需要は比較的堅調であるが、コロナ禍の影響で今後の動向は不透明である。									
	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	-	[地域要因]		近隣地域は県道沿いに店舗のほか住宅等が見られる商業地域で、需要は比較的堅調。地価は横這い傾向で推移している。									
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	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	87,400,000 円	1㎡当たりの価格	120,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月8日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	95,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月16日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	伊丹市北伊丹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	120,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	85,500 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ること等から根強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8,000万円～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	伊丹 9-2	②時点修正	[100.5] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [93.0]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	120,000	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 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	111,000 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	前年標準価格	118,000 円/㎡	③価格形成要因の	[一般的要因] 伊丹市の人口等は概ね安定的に推移している。市内の工業地需要は全体的にやや強含みで推移していると思われる。										
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	-		[地域要因] 地域要因に目立った変動はない。										
	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 +1.7%	半年間 %													

鑑定評価書（令和3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, 伊丹（県） 9-2, 兵庫県, 兵庫県第1分科会, 氏名, モリオカ不動産鑑定事務所, 不動産鑑定士 森岡 高司, 印

鑑定評価額 163,000,000 円 1㎡当たりの価格 127,000 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3年1月] 路線価又は倍率, 97,000 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 10 rows and multiple columns. Includes details on location (伊丹市鴻池7丁目2番外), area (1,282 m²), and various valuation methods and market characteristics.