

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, モリオカ不動産鑑定事務所. Row 1: 伊丹（県）, -1, 兵庫県, 兵庫県第1分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 森岡 高司.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 27,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 142,000 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. Includes values like 令和5年7月1日, 令和5年7月5日, 正常価格, 110,000 円/㎡.

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. (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) 規格外価格, (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 text and numerical data.

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） - 2	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 中村要

鑑定評価額	14,500,000 円	1㎡当たりの価格	145,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月12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4丁目9番98				②地積 (㎡)	100	⑨法令上の規制等								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200) (その他)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 15 m、北 25 m			②標準的使用	戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5 m市道	交通施設	阪急伊丹駅西 3.9km	法令規制	1 中専 (60, 200)							
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後当分の間は概ね現状を維持した状態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	145,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡													
	原価法	積算価格	/ 円/㎡													
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏は対象不動産の属する伊丹市内の住居系地域一帯。需要者は同一需給圏内の居住者が中心となるものと考えられる。住環境の良好な住宅地域で、至近のイオンモールをはじめ日常利便施設は多く、需要は強含みで推移している。土地は1,300~1,800万円程度、新築戸建は3,000~4,000万円台の価格帯が需要の中心と思われる。															
(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、収益還元法は対象地の地積が小さく、経済合理性に見合った賃貸経営が可能となる建物の建設が困難と判断し、適用を断念した。よって、公示価格及び指定基準地価格との検討を踏まえた上で、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) 公示価格とした	①代表標準地	伊丹 - 4	②時点修正	[101.0] / 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [101.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	146,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	伊丹（県） - 14	②時点修正	[101.3] / 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [111.2]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	144,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +1.0 環境 +9.0 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	伊丹（県） - 14	②時点修正	[101.3] / 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [111.2]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	144,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +1.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	160,000 円/㎡														
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規	前年標準価格	141,000 円/㎡		③価格変動要因	[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。市内の住宅地需要は全体的に堅調に推移している。 [地域要因] 地域要因に目立った変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	□代表標準地 □標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡										
	②変動率	年間 +2.8%	半年間	%												

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） - 4	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士

鑑定評価額	14,400,000 円	1㎡当たりの価格	145,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月9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	伊丹市中野北4丁目10番 「中野北4-1-10」				②地積 (㎡)	99	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 20m、北 20m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 100 m程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位：北 5.5m市道	交通施設	阪急伊丹駅北西 4km	法令規制	1 中専 (60, 200)		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	145,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は伊丹市北部及び宝塚市南東部の一般住宅や共同住宅等が混在する住宅地域である。需要者は圏域内居住者が大半を占める。バス圏域に存するため利便性にやや欠くが、周辺地域には大型商業施設や路面店舗等も多く居住環境は概ね良好である。地縁者を中心とする安定した需要に支えられ、地価は上昇傾向にある。対象地と同規模の土地で1500万円程度、新築戸建住宅は3500万円程度での取引が中心と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。一方、標準地周辺では賃貸住宅も見られるが、自用の戸建住宅が取引の中心である。また対象地地積も小さく、経済合理的な賃貸住宅の建築が困難であるため、本件では収益還元法の適用を断念した。従って、比準価格を標準とし、標準地及び指定標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 <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 +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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 伊丹 - 27	公示価格 155,000 円/㎡	[100.3] 100 [100]	100 [102.0]	100 [108.2]	[102.0] 100	144,000				
(9) 指定標準地からの検討	①指定標準地番号	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +2.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	伊丹（県） - 14	前年指定標準地の価格 160,000 円/㎡	[101.3] 100 [100]	100 [101.0]	100 [113.3]	[102.0] 100	144,000				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 141,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況 [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中心に堅調。今後の金利・円安等の影響は要注視。 [地域要因] 一般住宅と共同住宅等が混在する住宅地域である。バス利用のやや利便性に欠く地域だが、住環境は概ね良好で地価は上昇基調にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡								
	②変動率	年間 +2.8%	半年間 %								

鑑定評価書（令和5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, 伊丹（県）, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 24,800,000 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, [令和5年1月]路線価又は倍率, 145,000 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 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

鑑定評価書（令和5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. Row 1: 伊丹（県）, -6, 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, 25,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 192,000 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5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 reasoning 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.

Table (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, ⑧ 標準化補正, ⑨ 地域要因.

Table (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 (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, ② 変動率, ③ 価格形成要因.

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, モリオカ不動産鑑定事務所. Includes details for 伊丹（県） and 兵庫県 兵庫県第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (147,000 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5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 adjustments. Includes sub-tables for (8) 公示価格 and (9) 指定基準地.

鑑定評価書（令和5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 兵庫第1分科会.

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, (7) [令和5年1月] 路線価又は倍率, (8) 125,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price adjustments. Includes sub-tables for comparison methods and price fluctuations.

鑑定評価書（令和5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: 伊丹（県） -9 兵庫県 兵庫第1分科会 氏名 不動産鑑定士 長谷川由紀

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (15,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (143,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月5日), (6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 (110,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和5年6月9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

Table with 9 columns: (1) 基準地 (①所在及び地番並びに「住居表示」等: 伊丹市寺本5丁目411番, ③形状: 1:1.2, 住宅W2, ④敷地の利用の現況: 住宅, ⑤周辺の土地の利用の状況: 小規模一般住宅を中心とする既成住宅地域, ⑥接面道路の状況: 南4.8m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: 阪急伊丹3km, ⑨法令上の規制等: 1中専(60,200), (その他)(60,192)), (2) 近隣地域 (①範囲: 東30m, 西20m, 南20m, 北20m, 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11.0m, 規模110㎡程度, 形状ほぼ整形, 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: 阪急伊丹駅西方3km, 法令規制: 1中専(60,192), ⑤地域要因の将来予測: 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、特に大きな変動要因は見当たらず今後とも概ね現状のまま推移すると予測する。伊丹市内の住宅地の需要は堅調で、地価は上昇傾向である。)

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4) 対象基準地の方位 (+3.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法: 比準価格 143,000 円/㎡, 収益還元法: 収益価格 / 円/㎡, 原価法: 積算価格 / 円/㎡, 開発法: 開発法による価格 / 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は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2000万円台、新築戸建住宅で概ね4,000万円台である。)

Table with 7 columns: (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) 公示価格とした (①代表標準地 伊丹 -34, ②時点修正 [100.7/100], ③標準化補正 100/[100], ④地域要因の比較 100/[107.2], ⑤個別的要因の比較 [103.0/100], ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 142,000, ⑦内訳: 標準化補正 (街路: 0.0, 交通: 0.0, 環境: 0.0, 画地: 0.0, 行政: 0.0, その他: 0.0), 地域要因 (街路: +3.0, 交通: +1.0, 環境: +3.0, 行政: 0.0, その他: 0.0))

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討 (①指定基準地番号 伊丹(県) -14, ②時点修正 [101.3/100], ③標準化補正 100/[101.0], ④地域要因の比較 100/[115.3], ⑤個別的要因の比較 [103.0/100], ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) 143,000, ⑦内訳: 標準化補正 (街路: 0.0, 交通: 0.0, 環境: 0.0, 画地: +1.0, 行政: 0.0, その他: 0.0), 地域要因 (街路: +2.0, 交通: 0.0, 環境: +13.0, 行政: 0.0, その他: 0.0))

Table with 4 columns: (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 139,000 円/㎡, ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討: 代表標準地, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率: 年間 +2.9%, 半年間 %, ③価格形成要因の状況: [一般的要因] 市内の住宅地需要は比較的安定しており、地価は概ねやや上昇傾向にある。 [地域要因] 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、一般的要因を反映して需要は堅調である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小林エステイト	
伊丹（県） - 10	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川由紀	
鑑定評価額	32,600,000 円		1㎡当たりの価格	176,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月]	140,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月9日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		伊丹市大鹿4丁目46番				②地積 (㎡)	185	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60, 200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 30 m、南 10 m、北 35 m		②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 14.0 m、奥行 約 13.0 m、規模		180 ㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、4 m市道	交通施設	阪急伊丹駅北方 1.3 km	法令規制	1 中専 (60, 160)		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		176,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		105,000 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及びJR福知山線沿線で、概ね伊丹市の圏域である。需要者は同一需給圏内の居住者が大半を占めるが、圏外からの転入も見られる。バス便が充実しており、阪急伊丹駅及び生活利便施設等は徒歩圏内に存することから、需給関係は安定している。土地は2,000万円台、新築建売住宅は4,000万円台が取引の中心と思考される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸共同住宅も見られるが、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。中規模の一般住宅が多い地域で、市場参加者は自己居住を目的とし、収益性より居住の快適性・利便性等を重視する傾向があることから、比準価格が最も市場に適合した説得力のある価格と判断した。従って収益価格を参考に留め、下記標準地、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	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 +3.0
	標準地番号	伊丹 - 5				176,000		交通 0.0	交通 -1.0		
(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	環境 0.0	環境 +8.0		
	前年指定基準地の価格					176,000		画地 +2.0	行政 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		③ 価格変動要因		[一般的要因] 伊丹市の人口は横ばい〜微減傾向にある。市内は概ね平坦な地勢である。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 173,000 円/㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 中小規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域である。生活利便施設等から徒歩圏内にあり、需要は堅調に推移している。						
②変動率		年間 +1.7%	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和5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. Row 1: 伊丹（県）, 兵庫, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 玉井嘉彦.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 32,900,000 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) [令和5年1月] 路線価又は倍率, (8) 145,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows and columns detailing appraisal reasons. 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.

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
伊丹（県） - 12	兵庫県	兵庫県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 上原卓志

鑑定評価額	30,100,000 円	1㎡当たりの価格	266,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月]	215,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月2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				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1中専(60,200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 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 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)			
(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	266,000 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、伊丹市のほか尼崎市北部を含む阪急伊丹線及びJR福知山線の各沿線を圏域とする住宅地域である。需要者の中心は、伊丹市及び阪神間の資金力を有する居住者がその多くを占め、周辺地域からの転入も見られる。居住環境や生活利便性が良好なことから、需給関係は比較的堅調に推移している。基準地と同規模程度の土地で3,000万円前後、新築建売で5,000万円台が需要の中心価格帯となる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、多数の信頼性のある取引事例を収集し得た。標準地の地積及び間口・奥行等の関係から、経済合理的な経営が可能となる賃貸用住宅の建設が困難と判断したため、収益還元法の適用は行わなかった。従って、居住の快適性が重視される住宅地域であるため、代表標準地の推移に留意しつつ、実証的な比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 伊丹 - 15	公示価格 263,000 円/㎡	[101.1] 100	100 [101.0]	[100]	[101.0] 100		266,000	交通	0.0	環境	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	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	[]		交通	0.0	環境	0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 日銀による異次元の金融緩和等により不動産市況は支えられる一方、物価上昇や金利の先高観による実体経済への影響には注視を要する。							
	前年標準価格 261,000 円/㎡		[]		[地域要因] 居住環境にめぐまれ、新伊丹駅からの利便性が良好なことから、需要は堅調であり、地価は上昇基調で推移する。							
	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		[]		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号 伊丹 - 15		[]										
公示価格 263,000 円/㎡		[]										
②変動率 年間 +1.9% 半年間 +1.1%		[]										

鑑定評価書（令和5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, 齋藤不動産鑑定事務所

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 53,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 252,000 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5年1月]路線価又は倍率, 200,000 円/㎡

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 valuation methods.

鑑定評価書（令和5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 (18,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (162,000 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5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 details table with 10 sections (1-10) covering location, area, usage, market characteristics, and price determination factors.

鑑定評価書（令和5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, 株式会社小林エステイト, 伊丹（県）, 5-1, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 長谷川由紀

Table with columns: 鑑定評価額, 94,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 185,000 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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 145,000 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: (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5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. Row 1: 伊丹（県） 5-3, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 勝沼和子

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 122,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 247,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 190,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Valuation), (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, etc. of Target Standard Land)

鑑定評価書（令和5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） 5-4, 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 202,000,000 円, 1㎡当たりの価格 193,000 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5年1月] 路線価又は倍率, (8) 155,000 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 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の検討. Includes detailed analysis of location, market characteristics, and price adjustments.

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

鑑定評価額	93,900,000 円	1㎡当たりの価格	129,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月12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9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	J R 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	129,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	86,200 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あり、地価は強含みで推移している。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9,000万円～13,000万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 9-1	②時点修正	[102.5] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [83.7]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	129,000	⑦内訳	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 -7.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	105,000 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	124,000 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	-	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。								[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
②変動率	年間	+4.0%	半年間	%													

鑑定評価書（令和5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 details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (172,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (134,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple 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.