

鑑定評価書（平成 29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, 齋藤不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額 34,800,000 円 and 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) 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 report table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討.

# 鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 5 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	11,700,000 円		1㎡当たりの価格	158,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	尼崎市大庄西町 4 丁目 1 5 7 番				②地積 (㎡)	74	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) 準防  (その他) (60, 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	空地	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 (60, 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。地価は横ばい傾向にある。									
(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	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、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, 200 万円程度、新築の戸建住宅で 2, 500 ~ 2, 800 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、当該標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。周辺の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) 公示価格としての規準	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	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					159,000					
	公示価格 158,000 円/㎡	[ 100 / 100 ]	100 [ 103.0 ]	100 [ 96.6 ]	[ 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 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 <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] 尼崎市の不動産市場は、総じて横ばい傾向にあるが、地価動向については下記地域要因による影響が認められる。						
	前年標準価格	158,000 円/㎡		[地域要因] 小規模住宅が密集する地域であるが、最寄駅へは徒歩圏内にあり需要は横ばい傾向にある。							
	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				[個別的要因] 地上建物が取壊され調査日現在空地である。						
	<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	0.0 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社システム鑑定
尼崎（県） -3	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 長宗 巧 印

鑑定評価額	49,900,000 円	1㎡当たりの価格	215,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	170,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30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)
	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 20 m、西 25 m、南 30 m、北 25 m				②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 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	基準方位 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
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(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	215,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因				
	収益還元法	収益価格	195,000 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。近年細分化の傾向が見られ、新築建売は土地100㎡弱で4,000万円弱が中心である。また中古住宅は3,000万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て周辺には賃貸マンションも見られ混在する地域であるが、賃貸物件としての立地条件がやや劣るため収益価格は相対的に低い試算価格となる。よって、指定基準地の価格との検討を踏まえて、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格を標準とした	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 +3.0	交通 +1.0	環境 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号	尼崎 -8	[ 100.4 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 103.0 ]	[ 101.0 ] / 100	214,000		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 +3.0	交通 +1.0	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	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 +15.0	行政 -2.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	尼崎 -14	[ 100.8 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 118.4 ]	[ 101.0 ] / 100	216,000		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 +15.0	行政 -2.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 先行き不透明感はあるが、阪神間の住宅地需要は強い。しかし同供給余力も強く、価格の変動は少ない。																
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 215,000 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/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[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横這いで推移している。 [個別的要因] 個別的要因の変動は特に認められない。																
②変動率		年間	0.0 %	半年間	%																

鑑定評価書（平成 29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, 御影不動産鑑定. Includes values for 尼崎 (県) and 兵庫県.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 29年 1月], 230,000 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 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) 対象基準地からの検討. Includes detailed data on location, area, and price.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	関西みなと鑑定株式会社		
尼崎（県） -5	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小塩 敦	印	
鑑定評価額	34,900,000 円		1㎡当たりの価格	217,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	170,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30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	尼崎市南塚口町8丁目329番3外 「南塚口町8-16-13」				②地積 (㎡)	161	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) 準防 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 30 m、南 30 m、北 10 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 9.0 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、6 m市道	交通施設	阪急塚口駅 南西 800m	法令規制	1 中専 (60, 200) 準防		
(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	方位角地 +4.0 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	217,000 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、阪急神戸線沿線を中心とした尼崎市北部の住宅地域全般と判定した。需要者の中心は、市内在住の個人エンドユーザーが中心である。一部で狭小な道路等も見受けられるが、最寄り駅まで徒歩圏内にあり、利便性は比較的良好で、需要も堅調である。市場の中心価格帯は、画地規模により総額にばらつきがあるが、対象不動産と同程度で、土地3,500万円前後、細分化された建売分譲で3,000万円~4,000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する地域は、戸建住宅と共同住宅が混在する住宅地域であり、自用目的の取引が中心となっている。本件では、画地規模が小さく、経済合理性のある賃貸住宅の経営が困難なため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は、不動産の市場性に着目した実証的な価格であり、居住の快適性を重視する住宅地においては、説得力が高い。したがって、比準価格を標準とし、公示価格等との均衡にも留意の上、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	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 -4.0 交通 -1.0 環境 -3.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格	[ 100.2 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 90.3 ]	[ 105.0 ] / 100	216,000					
(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 0.0 交通 -1.0 環境 +26.0 行政 -2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[ 100.8 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 122.2 ]	[ 105.0 ] / 100	218,000					
(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 215,000 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 尼崎市の人口は微減傾向にあり、兵庫県全体に比べて下落幅が大きい。土地取引件数は、近年増加傾向にある。					
	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 代表標準地 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特別な変動は認められない。最寄り駅まで徒歩圏内にあり、地価は緩やかな上昇傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間 +0.9 %	半年間 %								

# 鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 5 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	勝沼不動産鑑定
尼崎（県） -6	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 勝沼和子 印
鑑定評価額	38,900,000 円		1㎡当たりの価格	251,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	200,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		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20番14	②地積 (㎡) 155	⑨法令上の規制等 1低専 (60, 150)  (その他)					
	③形状 1:2.5	④敷地の利用の現況 住宅 L S 2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模の一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域					
		⑥接面道路の状況 北4.5m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 阪急塚口 900m						
(2) 近隣地域	①範囲 東 20m、西 50m、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 8.0m、奥行 約 20.0m、規模 160㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性 特記事項	特記事項 特にない。	街路 基準方位 北 4.5m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 当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後ともほぼ現状のまま推移するものと予測する。利便性及び環境が比較的良好な地域であり、地価水準はやや強含み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 251,000 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、阪急神戸線及びJR福知山線沿線の概ね尼崎市北部の圏域である。需要者は、尼崎市の居住者のほか、市外阪神地区等からの転入者も見られる。市北部の阪急塚口駅や武庫の荘駅周辺の住宅地は、市内でも人気の高い地域が多く、利便性及び環境の優れた地域を中心に堅調な需要が見られる。土地は中規模の住宅用地で4000万円程度、新築建売住宅は規模の小さいものが主流であり3500～5000万円程度の物件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	類似地域等で信頼性のある取引事例を収集しえた。一方、当該基準地は自己使用の戸建住宅を中心とする地域に存し、間口も狭く経済合理的な賃貸住宅の経営が困難であるため収益還元法の適用を断念した。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が決定されることが一般的と認められるので、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、下記標準地・指定基準地との均衡も得ていると判断した。							
(8) 公示価格としての標準地	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 尼崎 -40	② 時点修正 [ 100 ] / 100	③ 標準化補正 100 / [ 101.0 ]	④ 地域要因の比較 100 / [ 80.4 ]	⑤ 個別的要因の比較 [ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 252,000	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 -1.0 交通 -2.0 環境 -18.0 行政 +1.0 その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 尼崎（県） -14	② 時点修正 [ 100.8 ] / 100	③ 標準化補正 100 / [ 103.0 ]	④ 地域要因の比較 100 / [ 101.0 ]	⑤ 個別的要因の比較 [ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) 251,000	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 +2.0 交通 0.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 249,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 住宅地では武庫の荘・塚口駅周辺で根強い人気が見られるが、概ね需給は安定的である。阪神沿線等では需要が弱含みの地域も存する。			
	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 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] 尼崎市内においては、住環境が良好で比較的選好性の強い地域であり、地価はやや強含みで推移している。			
	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（平成 29 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: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 12,400,000 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 平成 29 年 7 月 1 日, (4) 鑑定評価日 平成 29 年 7 月 3 日, (6) 路線価 [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率 100,000 円/㎡, (2) 実地調査日 平成 29 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, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area, 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 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 and Verification of Trial Price and Reason for Determination), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 年間の標準価格等の検討 (Review of Annual Standard Price, etc.)

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） -8	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	11,600,000 円	1㎡当たりの価格	175,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価 [平成 29年 1月] 路線価又は倍率	140,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率
(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	尼崎市金楽寺町2丁目306番 「金楽寺町2-15-26」				②地積 (㎡)	66	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防 (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 20 m、北 20 m				②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 70 ㎡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 m市道	交通施設	J R 尼崎 南西 1.1 km	法令規制	1住居 (60,200) 準防			
(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 形状 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	175,000 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 東海道本線・阪神本線沿線で、概ね尼崎市南部の住宅地域。需要者は尼崎市及び隣接市居住者が中心となっている。最寄り駅からはやや離れているが、生活利便性の高い地域で、大量の宅地供給も見られず、需給関係は比較的安定している。土地は 100 ㎡未満で 1,000 ~ 1,500 万円程度、新築の戸建物件は 3,000 万円までが取引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	周辺には賃貸アパート等の収益物件も見られるが、標準的な画地規模が小さいことなどから市場性のある共同住宅の想定が困難であり、また経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため収益価格は試算しなかった。従って、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 標準地番号	■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対象基準地の標準価格 (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 0.0 交通 0.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	尼崎 -21	[ 100 / 100 ]	100 [ 101.0 ]	100 [ 92.0 ]	[ 100 / 100 ]	175,000					
(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 +2.0 交通 -4.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	尼崎 (県) -9	[ 100 / 100 ]	100 [ 103.0 ]	100 [ 88.1 ]	[ 100 / 100 ]	174,000					
(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 175,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 尼崎市においては、人口は微減傾向にあり、市内経済は食料品等の物価上昇に伴う消費マインドの鈍化など、緩慢な動きが継続している。						
	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 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 最寄り駅からはやや離れているが、生活利便性の高い地域での需要は堅調で、地価は概ね横ばい傾向にある。						
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（平成 29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, 小杉不動産鑑定士事務所. Includes details for 尼崎 (県) and 兵庫第2分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (17,400,000 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, (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 report 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) 前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 29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, 桑名事務所. Values include 尼崎(県) -10, 兵庫県, 兵庫第2, 氏名, 不動産鑑定士 桑名玉樹 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 155,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 7 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 6月 27日, 更地としての鑑定評価, 平成 29年 7月 1日, 正常価格, 120,000 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, 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 (Price Adjustment), (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). Contains detailed data on location (Nishiki City), area (81 sqm), and various price comparison metrics.

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		
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
鑑定評価額	51,700,000 円		1㎡当たりの価格	245,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	195,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 3 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	尼崎市南塚口町7丁目124番 「南塚口町7-25-20」				②地積 (㎡)	211	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) 準防 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 40 m、南 20 m、北 30 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 210 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	阪急塚口駅 南西 1km	法令規制	1 中専 (60,200) 準防		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	245,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	158,000 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、阪急神戸線沿線の概ね尼崎市北部の圏域に存する住宅地域である。需要者は、同市内の居住者のほか、周辺市域からの転入も見られる。住環境は概ね良好で、幹線道路へのアクセスにも優れており、周辺では開発業者による細分化分譲も見られるなど需要は堅調である。土地については、対象地と同規模で、総額 5,000 万円程度が需要の中心価格帯となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅を中心とした住宅地域に存し、自用目的での取引が中心となっている。周辺では賃貸共同住宅等の収益物件も散見されるが、元本価値に見合った賃料水準が形成されていないため、収益価格はやや低位に試算された。したがって、収益性より居住の快適性が選好される住宅地域であることから、市場の実態を反映した比準価格を標準として収益価格を参考に留め、規準とした代表標準地との均衡に留意した上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 0.0 交通 +1.0 環境 +4.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格	260,000 円/㎡	[ 100.4 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 102.9 ]	[ 100 ] / 100		246,000			
(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
	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 <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] 尼崎市の住宅地地価動向は穏やかで、接近や環境の優る地域はやや上昇、南部地域等においては概ね横這いで推移している。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		前年標準価格 244,000 円/㎡		[地域要因] 住環境は概ね良好で、幹線道路へのアクセスにも優れ、需要は底堅く地価は若干の上昇傾向で推移している。						
標準地番号		公示価格		[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 %								

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
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
鑑定評価額	31,600,000 円	1㎡当たりの価格	157,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価 [平成 29年 1月] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率
(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	尼崎市食満7丁目429番「食満7-28-12」				②地積 (㎡)	201	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)準防 (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 15m、西 25m、南 30m、北 50m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 正方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、6m市道	交通施設	阪急園田駅北西 1.3km	法令規制	1中専(60,200)準防			
(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 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	157,000 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、概ね阪急神戸線、JR沿線を中心とした尼崎市北東部及びその周辺の住宅地域である。需要者の中心は、市内在住の一次取得者層である。旧来からの熟成した住宅地域であり、大きな変動要因等は見られない。最寄り駅への接近性がやや劣る為、同一需給圏内の中では競争力がやや劣り、需要も弱含みである。土地は2,000~2,500万円程度、新築の戸建物件はエンドユーザー向けに規模を抑え、総額3,000万円前半まで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	近隣地域は、中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、自己利用目的の取引が中心となっている。一部共同住宅も見られるが、最寄り駅まで遠く、賃貸需要も弱いため、経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅の建設が困難と判断されるため、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、市場性を反映し、信頼性のある多数の取引事例から求められた実証的な比準価格を標準とし、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) 公示価格を標準とした	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	地域要因	街路 0.0
	尼崎 -1		[ 99.5 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 134.9 ]	[ 101.0 ] / 100	156,000		街路 交通 環境 画地 行政 行政 其他	0.0 +3.0 +31.0 0.0 0.0 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	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
	尼崎 -13		[ 99.1 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 132.9 ]	[ 101.0 ] / 100	157,000		街路 交通 環境 画地 行政 其他	0.0 +3.0 +29.0 0.0 0.0 0.0		
(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] 尼崎市の人口は減少傾向にあるが、高齢化率は上昇傾向にある。住宅地の地価は下落、横ばい、上昇傾向の地域が混在している。							
	■継続 □新規		前年標準価格 157,000円/㎡		[地域要因] 中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域であり、住宅地としてのブランド力が弱く需要は弱含み。地価は横這い~やや下落傾向にある。							
	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		□代表標準地 □標準地		[個別的要因] 個別的要因の変動はない。							
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（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 5 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	46,000,000 円		1㎡当たりの価格	209,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	170,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率	
(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 尼崎市東園田町2丁目41番3	②地積 (㎡) 220	⑨法令上の規制等 1 中専 (60, 200) 準防 (その他)
	③形状 1:1	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
		⑥接面道路の状況 東6.5m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 850m	
(2) 近隣地域	①範囲 東 20 m、西 20 m、南 20 m、北 50 m ②標準的使用 低層住宅地		
	③標準的画地の形状等 間口 約 14.5 m、奥行 約 15.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	④地域的特性 特記事項	特になし	街路 基準方位 北、6.5m市道 交通施設 阪急園田駅 北方 850m 法令規制 1 中専 (60, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測 当該地域は一般住宅地域として成熟しており、今後も現在の住環境を維持するものとする。地価については、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 +1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 209,000 円/㎡	
	収益還元法	収益価格 163,000 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、概ね尼崎市北部の圏域に存する中規模一般住宅地域。需要者は同市及びその周辺の市に居住する一次取得者層を中心とする。当該地域は阪急沿線にあって、区画整然とした住環境にあるが需要は十全でなく、地価動向は微減傾向にある。対象基準地と同程度の物件で、土地総額は4,500~5,000万円程度、不動産業者により分割分譲される場合の新築戸建住宅は土地建物総額で4,000万円前後と把握される。		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、園田駅周辺の住宅地域内の信頼性の高い取引事例を収集しえた。一方、収益価格については賃貸物件もみられる地域であるが土地価格に見合う賃料水準にはなく、比準価格に比し規範性は劣る。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、本年公示価格からの均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 尼崎 -1	②時点修正 [ 99.5 ] / 100	③標準化補正 100 / [ 101.0 ]
	公示価格 210,000 円/㎡		④地域要因の比較 100 / [ 100 ]
			⑤個別的要因の比較 [ 101.0 ] / 100
			⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 209,000
			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 其他 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 / [ ]
	前年指定基準地の価格 円/㎡		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 其他
(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 211,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況 [一般的要因] 尼崎市の不動産市場は、総じて横ばい傾向にあるが、地価動向については下記地域要因による影響が認められる。 [地域要因] 阪急沿線ではあるものの、需要は十全の状況にはない。 [個別的要因] 個別的要因の変動はない。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <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 210,000 円/㎡		
	②変動率	年間 -0.9% 半年間 -0.5%	

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
尼崎（県） -14	兵庫県	第2分科会	氏名	不動産鑑定士 谷詰 岳史 印
鑑定評価額	52,500,000 円	1㎡当たりの価格	261,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価 [平成 29年 1月] 路線価又は倍率	210,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 28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	尼崎市南武庫之荘4丁目106番「南武庫之荘4-7-11」				②地積 (㎡)	201	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低専 (60,150)  (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 15m、西 15m、南 60m、北 80m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 16.0m、規模 208㎡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 6m市道	交通施設	阪急武庫之荘駅 南西 800m	法令規制	1低専 (60,150)		
(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	261,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	151,000 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	同一需給圏は市内北部、阪急神戸線沿線徒歩圏の住宅地域である。需要者は、阪神間の通勤者を主とした中所得者層が中心である。良好な生活利便性を保持する旧来からの住宅地域と認知されており、住宅需要は堅調に推移している。需要の中心価格帯は、対象基準地と同規模の土地で、5,000万円前半、建物は注文住宅が多い。さらに、細分化された土地で2,500万円前後、新築の建売住宅では4,500万円前後と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、個人需要者による自用目的での取引が中心である。よって、取引の指標は収益性よりも居住快適性等が重視される。以上より、現実の不動産取引市場を反映した実証的な価格である比準価格を標準に、収益価格を参考に留め、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、対象基準地は指定基準地であり、上記決定に当たっては、代表標準地価格との均衡に留意した。										
(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	地域要因	街路 0.0
	公示価格 260,000 円/㎡	[100.4] 100	100 [103.0]	100 [100]	[103.0] 100	261,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 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	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	[一般的要因]		尼崎市の人口は微減傾向にある。実需を背景に、地価は堅調に推移するが、一部陰りも見られ、利便性の差異による二極化が認められる。					
	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]		地域要因に特段の変動は見られないものの、良好な住環境を保持する住宅選好性の高い地域であり、需要は堅調に推移している。					
②変動率		年間 +0.8%	半年間 +0.4%	[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	中山不動産鑑定
尼崎（県） - 15	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 中山健一 印
鑑定評価額	27,900,000 円	1㎡当たりの価格	166,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 20 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	尼崎市三反田町2丁目519番30 「三反田町2-3-8」				②地積 (㎡)	168	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) 準防 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 40 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 12.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 170 ㎡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 6 m 市道	交通施設	J R 立花駅 東 1km	法令規制	1 住居 (60, 200) 準防		
(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	166,000 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 東海道本線沿線を中心とした中小規模一般住宅地域。需要者の中心は市内に居住し、市内事業所や大阪・神戸方面へ通勤する一次取得者層である。近隣地域は最寄駅からやや遠いエリアに所在し、阪神間の住宅地域の中でやや選好性が低く需要は弱い。しかし販売総額の割安感から一次取得者層による底堅い需要が見られ、地価は概ね横ばい傾向。1000㎡の中古住宅で2,000万円半ばまで、新築住宅で3,000万円半ばまで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	近隣地域は中小規模の戸建住宅を中心とする住宅地域。比準価格については、市内の住宅地域の信頼性の高い取引事例を収集・選択した。一方、収益価格は、周辺では賃貸物件も見受けられるが、標準地の画地規模が小さく、賃貸住宅を想定することは経済合理的でないと判断し、適用を断念した。従って本件では、市場性に優る比準価格を標準に、現下の不動産市場等を総合的に勘案し、指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての標準とした	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 対象基準地の標準価格 (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
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	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 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 188,000 円/㎡	[ 100 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 110.1 ]	[ 100 ] / 100	166,000					
(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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 尼崎市の人口は減少、世帯数は微増、高齢化率は高い。市政100周年経過し、工業都市から住民主体の定住型生活都市への転換が続く。							
	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] 中小規模住宅が中心の住宅地域。最寄駅にやや遠く、価格水準が低い。一次取得者層を中心に需要もあり、地価は概ね横ばい傾向で推移。							
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	あすか総合事務所
尼崎（県） -16	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 廣嶋 琢也 印
鑑定評価額	15,400,000 円	1㎡当たりの価格	134,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		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	尼崎市東本町2丁目107番				②地積 (㎡)	115	⑨法令上の規制等	準工 (60,200) 準防 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 20 m、北 30 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	阪神大物駅 南 650m	法令規制	準工 (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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	134,000 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	同一需給圏は概ね市内南東部の工場、倉庫等と住宅が混在する住工混在地域で、需要者は尼崎市居住者が中心である。近隣地域周辺には便利施設がほとんどなく、中小工場・作業所等も見られる住工混在地域であるため、他の住宅地域に比べ利便性・居住環境は劣る。そのため尼崎市内住宅地の中でも選好性は低く、需要もやや弱い状況である。取引の中心となる価格帯は中古中宅で1000万円～2000万円程度と判断する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地周辺にはアパート等も散見されるが、住宅・工場利用とも自用の取引が中心であり、土地価格水準に見合う賃料水準が形成されておらず、また、画地規模が小さく経済合理性のある賃貸収益用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) 公示価格としての標準価格	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[ 99.0 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 118.6 ]	[ 100 ] / 100	134,000					
(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 +2.0 交通 -5.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[ 100 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 114.3 ]	[ 100 ] / 100	134,000					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	③変動状況		[一般的要因] 尼崎市は全般的に利便性が高い圏域にあるが、その利便性の差や居住環境等の良否により住宅需要の二極化が見受けられる。							
	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	③変動状況		[地域要因] 近隣地域及びその周辺類似地域は住工混在のやや居住環境に劣るエリアにあるため、住宅需要はやや弱く、地価は弱含みで推移している。							
	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。							



# 鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 5 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	20,200,000 円		1㎡当たりの価格	184,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	145,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		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 8 3 番 1 9 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) (60, 180)				
	③形状 1:2.5	④敷地の利用の現況 住宅 W3	⑤周辺の土地の利用の状況 小規模一般住宅が密集する住宅地域	⑥接面道路の状況 東 4.5m 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 阪神尼崎 690m			
(2) 近隣地域	①範囲 東 20 m、西 20 m、南 40 m、北 60 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 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、地域要因に変化はなく当面は現況通り推移するものと思料される。地価動向は暫く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	184,000 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。需給は安定的に推移しており、地価は概ね横ばい状態にある。中心となる価格帯は、新築建売住宅の場合で 3 千万円前後が中心となる。								
(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) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号 尼崎 - 31	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 +2.0 交通 -5.0 環境 +3.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格 188,000 円/㎡	[ 100 / 100 ]	100 [ 103.0 ]	100 [ 100.8 ]	[ 101.0 / 100 ]	183,000			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 尼崎（県） - 9	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 -8.0 環境 -13.0 行政 +1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 158,000 円/㎡	[ 100 / 100 ]	100 [ 103.0 ]	100 [ 84.1 ]	[ 101.0 / 100 ]	184,000			
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 184,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 景気は回復傾向にあるものの、尼崎市の住宅地は一部の人気エリアを除いて経済波及効果は薄く、需要は伸び悩んでいる。				
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に格別の変動は見受けられず、地価は概ね横ばいで推移している。				
	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	一般財団法人日本不動産研究所神戸支所
尼崎（県） - 18	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 神本 文子 印
鑑定評価額	36,200,000 円	1㎡当たりの価格	218,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	175,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 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	尼崎市立花町2丁目104番1 「立花町2-1-1-27」				②地積 (㎡)	166	⑨法令上の規制等	2中専 (60,200) 準防 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 70 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 170 ㎡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	標準方位 北 6 m市道	交通施設	J R 立花駅 北 440m	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	218,000 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線沿線の尼崎市中南部の住宅地域である。需要者の中心は市内居住者であり、一次取得者のほか買替え需要もある。市場の中心価格帯は、土地を細分化した新築戸建住宅の場合、J R立花駅南側の地域で総額3千万円前後、北側の地域で総額3千万円前半である。近隣地域の標準的画地のような中規模住宅は中古住宅として取引される場合が多いが、土地取引における中心価格帯は、坪単価70～75万円、総額3千万円台半ば～後半である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺地域では収益物件が散見されるが、不動産取引は自己使用不動産が中心であり、居住の快適性が取引の指標である。また、対象基準地は画地規模が小さいため、賃貸経営上合理的な建物を想定することが困難である。よって、本件では、このような地域的特性等を踏まえ、収益還元法の適用を断念し、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討も踏まえ、上記のとお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	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 -5.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[ 100 ] 100	[ 103.0 ] 100	[ 86.5 ] 100	[ 103.0 ] 100	217,000					
(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 0.0 交通 -5.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[ 100 ] 100	[ 103.0 ] 100	[ 86.5 ] 100	[ 103.0 ] 100	217,000					
(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		③価格形成要因の		[一般的要因] 尼崎市では地価の上昇に歯止めがかかりつつある。市全体としては需給が均衡し、地価は概ね横ばいである。						
	前年標準価格 217,000 円/㎡				[地域要因] 駅徒歩圏かつ生活利便施設が整った利便性に優れた住宅地域である。地域的特性に変化は認められず、実需に基づく需要が安定している。						
	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				[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											
②変動率		年間 +0.5 %	半年間 %								

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） - 19	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	21,100,000 円	1㎡当たりの価格	188,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 28 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	尼崎市東難波町 3 丁目 1 2 4 番外 「東難波町 3 - 6 - 2 2」				②地積 (㎡)	112	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) 準防 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 15 m、北 15 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 110 ㎡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 m 市道	交通施設	阪神尼崎駅北西 1.3km	法令規制	1 住居 (60, 200) 準防		
(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	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 J R 東海道本線・阪神本線沿線で、概ね尼崎市南部の住宅地域。需要者は尼崎市及び隣接市居住者が中心となっている。最寄り駅からはやや離れているが、生活利便性の高い地域で、大量の宅地供給も殆ど見られず、需給関係は比較的安定している。土地は 1 0 0 ㎡で 2, 0 0 0 万円前後、新築建売住宅は 3, 5 0 0 万円以下が取引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	周辺には賃貸アパート等の収益物件も見られるが、標準的な画地規模が小さいことなどから市場性のある共同住宅の想定が困難であり、また経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため収益価格は試算しなかった。従って、代表標準地との秤量的検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 0.0
	公示価格 188,000 円/㎡	[ 100 / 100 ]	100 [ 103.0 ]	100 [ 100 ]	[ 103.0 / 100 ]	188,000		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 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
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	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] 尼崎市においては、人口は微減傾向にあり、市内経済は食料品等の物価上昇に伴う消費マインドの鈍化など、緩慢な動きが継続している。						
	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 変動状況		[地域要因] 最寄り駅からはやや離れているが、生活利便性の高い地域での需要は堅調で、地価は概ね横ばい傾向にある。						
代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		③ 変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率	年間 0.0 %	半年間 0.0 %									

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	49,500,000 円	1㎡当たりの価格	226,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	180,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 15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				
(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	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	226,000 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、需給は安定している。土地は中規模住宅用地については4~5千万円であるが、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3.5~4千万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	地域要因	街路 +2.0
	公示価格	[100/100]	[100/100]	[100/89.8]	[100/100]	225,000	標準化補正	交通 0.0	環境 -11.0	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	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	前年指定基準地の価格	[100.8/100]	[100/103.0]	[100/112.4]	[100/100]	226,000	標準化補正	交通 0.0	環境 +8.0	行政 0.0
(10) 前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況							
	前年標準価格 225,000 円/㎡		[一般的要因] 尼崎市内の住宅地価格は横ばいあるいはやや上昇の状態である。							
	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		[地域要因] 特筆すべき要因変化はない。							
代表標準地 標準地		[個別的要因] 個別的要因の変動は特に認められない。								
標準地番号										
公示価格 円/㎡										
②変動率		年間 +0.4%	半年間 %							

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分科会	氏名	不動産鑑定士 廣嶋 琢也 印
鑑定評価額	13,100,000 円	1㎡当たりの価格	160,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 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	尼崎市水堂町2丁目348番2 「水堂町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) (60, 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 W2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西4.5m市道	水道 ガス 下水	J R 立花 1km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 20 m、北 60 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 6.0 m、奥行 約 14.0 m、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、4.5 m市道	交通施設	J R 立花駅 北西 1km	法令規制	2 中専 (60, 180) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は J R 立花駅を最寄駅とする比較的利便性の高い住宅地域である。但し、既成住宅エリアにあって住環境に劣り、選好性はやや低いため、地価は弱含み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	160,000 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 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 1 5 0 0 万円前後、新築戸建住宅で 3 0 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	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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	■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 +5.0 環境 -7.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格	尼崎 - 6	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 100.6 ]	[ 100 ] / 100	160,000					
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 -2.0 環境 -4.0 行政 +1.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	尼崎 (県) - 9	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 98.8 ]	[ 100 ] / 100	160,000					
(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 160,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 尼崎市は全般的に利便性が高い圏域にあるが、その利便性の差や居住環境等の良否により住宅需要の二極化が見受けられる。					
	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] 近隣地域及びその周辺類似地域は細街路の多い既成住宅エリアにあるため、住宅需要はやや弱く、地価は若干弱含みで推移している。  [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	関西みなと鑑定株式会社		
尼崎（県） -22	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小塩 敦	印	
鑑定評価額	15,600,000 円		1㎡当たりの価格	184,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	145,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 30 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) (60, 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 60 m、西 20 m、南 30 m、北 50 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 11.0 m、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、4.5 m 市道	交通施設	J R 尼崎 北東 950m	法令規制	1 住居 (60, 180) 準防		
(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	184,000 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、阪神本線及び J R 東海道本線及び福知山線沿線で、尼崎市南部の小規模住宅地域と判定した。需要者の中心は、尼崎市内の個人エンドユーザーで、大阪、神戸方面へ通勤する一次取得者である。最寄り駅はやや遠いが、新快速停車駅であり、需給関係は概ね安定している。市場の中心価格帯は、画地規模により総額にばらつきがあるが、土地総額は、対象不動産と同程度で 1,500 万円前後、建売分譲で 3,000 万円～3,500 万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する地域は、小規模一般住宅を中心とした住宅地域であり、自用目的の取引が中心となっている。本件では、画地規模が小さく、経済合理性のある賃貸住宅の経営が困難なため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は、不動産の市場性に着目した実証的な価格であり、居住の快適性を重視する住宅地においては、説得力が高い。したがって、比準価格を標準とし、公示価格等との均衡にも留意の上、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	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
	標準地番号 尼崎 -19					183,000		交通 0.0	環境 -7.0	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	地域要因	街路 +4.0
	尼崎 -9					185,000		交通 0.0	環境 -15.0	行政 +1.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	前年標準価格 184,000 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 尼崎市の人口は微減傾向にあり、兵庫県全体に比べて下落幅が大きい。土地取引件数は、近年増加傾向にある。						
	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 □代表標準地 □標準地	標準地番号 -			[地域要因] 地域要因に特別な変動は認められない。最寄り駅までやや遠いが、新快速停車駅であり、地価は概ね横這い傾向にある。						
	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 0.0 %	半年間 %								

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） - 23	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	17,900,000 円	1㎡当たりの価格	179,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	145,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 28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	尼崎市名神町3丁目30番「名神町3-6-21」				②地積 (㎡)	100	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防 (その他)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 20 m、北 50 m				②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 100 ㎡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、8 m市道	交通施設	阪急塚口駅 南東 1.8km	法令規制	1住居 (60,200) 準防
(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	179,000 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・阪急神戸本線沿線で、概ね尼崎市中心部の住宅地域。需要者は尼崎市及び隣接市居住者が中心となっている。最寄り駅からはやや離れているが、生活利便性の高い地域で、大量の宅地供給も見られず、需給関係は比較的安定している。土地は100㎡未満で1,500~2,000万円程度、新築の戸建物件は3,000万円台前半が取引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	周辺には賃貸アパート等の収益物件も見られるが、標準的な画地規模が小さいことなどから市場性のある共同住宅の想定が困難であり、また経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため収益価格は試算しなかった。従って、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 標準地番号	■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 -5.0
	公示価格	尼崎 - 41	[ 100 / 100 ]	100 [ 101.0 ]	100 [ 89.2 ]	[ 101.0 / 100 ]	179,000		交通 0.0	環境 0.0	行政 -2.0	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 -2.0
	前年指定基準地の価格	尼崎 (県) - 19	[ 100 / 100 ]	100 [ 103.0 ]	100 [ 103.0 ]	[ 101.0 / 100 ]		179,000	交通 0.0	環境 0.0	行政 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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的な要因]	尼崎市においては、人口は微減傾向にあり、市内経済は食品等の物価上昇に伴う消費マインドの鈍化など、緩慢な動きが継続している。
	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			[地域要因]	最寄り駅からはやや離れているが、生活利便性の高い地域での需要は堅調で、地価は概ね横ばい傾向にある。
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。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	御影不動産鑑定
尼崎（県） 5-1	兵庫県	兵庫県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 米虫 淳子 印
鑑定評価額	341,000,000 円	1㎡当たりの価格	434,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	340,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6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	尼崎市塚口町1丁目17番1外				②地積 (㎡)	785	⑨法令上の規制等	近商 (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 40m、西 30m、南 0m、北 50m			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 25.0m、奥行 約 35.0m、規模 700㎡程度、形状 台形										
	④地域的特性	特記事項	特筆すべき事項はない	街路	9m市道	交通施設	阪急塚口駅 北西 250m	法令規制	対象基準地と同じ			
(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 +4.0 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	455,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	369,000 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、市内を中心に、隣接する西宮市、伊丹市等にわたる商業地域一帯である。想定される需要者は、地元へ地縁性を有する事業者等を中心に、全国展開する法人や収益物件を求める投資家等も考えられる。駅前通り沿いの物件は希少であるため、総じて引き合いは強い。店舗用途の不動産は、個別的要因や取引される画地規模によってバラつきがあるため、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中低層の店舗等が建ち並ぶ商業地域で、周辺には収益用不動産も見られるが、自用目的の取引が多い。比準価格は、同一需給圏内の価格牽連性を有する取引事例から試算されており、実証的價格として信頼性が高い。一方、収益性から意思決定する需要者が中心とまでは至っておらず、収益価格はやや低位に試算された。本件では、信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を参考に、さらに周辺標準地及び指定基準地との価格検討を踏まえ、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	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 0.0 環境 -19.0 行政 0.0 その他 0.0
	尼崎 5-7	公示価格	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[81.8]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	434,000					
(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 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 -9.0 行政 -4.0 その他 0.0	
	尼崎（県） 5-4	前年指定基準地の価格	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[93.6]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	435,000					
(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価格変動要因の		[一般的要因] 収益不動産に対する需要は強く、地価上昇を牽引している。投資目的等で増加した収益不動産が今後の市況に及ぼす影響が懸念される。							
	[継続] 前年標準価格 424,000円/㎡		変動状況		[地域要因] 地域要因に大きな変動は認められない。駅前通り沿いの商業地は希少性から引き合いは強く、地価は上昇傾向にある。							
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		③価格変動要因の		[個別的要因] 個別的要因に変動は無い。								
[新規] 代表標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		変動状況										
②変動率	年間 +2.4%	半年間	%									



鑑定評価書（平成 29 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, 一般財団法人日本不動産研究所神戸支所. Includes address: 尼崎（県） 5-2 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 神本 文子 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,640,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 664,000 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. Includes dates: 平成 29 年 7 月 1 日, 平成 29 年 6 月 23 日, 平成 29 年 7 月 3 日.

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: (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. Contains detailed text about market characteristics and valuation methods.

鑑定評価書（平成 29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, 桑名事務所. Values include 尼崎（県）, 兵庫県, 兵庫第2, 氏名, 不動産鑑定士 桑名玉樹 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 31,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 247,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 7 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 6月 27日, 更地としての鑑定評価, 平成 29年 7月 1日, 正常価格, 195,000 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding 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) 年間の標準価格等の検討 (Annual Review of Standard Prices, etc.).

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
尼崎（県） 5-4	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 金谷正雄 印

鑑定評価額	93,300,000 円	1㎡当たりの価格	392,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	310,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 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	尼崎市南武庫之荘1丁目145番 「南武庫之荘1-13-25」			②地積 (㎡)	238	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 準防 (その他)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1:1.5	店舗兼共同住宅 RC5	中層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ駅前の商業地域	北13m市道	水道ガス下水	阪急武庫之荘 80m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 80 m、南 20 m、北 0 m			②標準的使用	中層店舗併用共同住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡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	13m市道	交通施設	阪急武庫之荘駅 南 80m	法令規制	近商 (80,300) 準防
(3) 最有効使用の判定	中層店舗併用共同住宅地				(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	415,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	273,000 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、概ね尼崎市域を中心とした阪神間における駅前を中心とする商業地域である。需要者としては、商業ビル等を手懸けるディベロッパー、不動産業者等が想定される。武庫之荘駅前商業地の取引件数は少ないが、背後の住宅地需要は底堅く、稀少性のある駅前立地等を反映し、地価は若干の上昇傾向にある。市場において取引される規模などの画地条件等は様々であり、需要の中心となる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	中層の店舗併用住宅等が建ち並ぶ駅前の商業地域に存し、近隣地域内では自用物件のほか、賃貸用の店舗、事務所等も見られるが、背後は住宅地域であり、元本価値に見合った家賃水準や投資対象としての利回り等が形成し得ておらず、収益価格はやや低位に試算された。したがって、市場の実勢を反映した比準価格を中心に、収益価格を関連付け、代表標準地価格との推移にも留意した上、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 <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 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
	標準地番号 尼崎 5-2					392,000			
(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/㎡								
(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 形成要因の						
	前年標準価格	385,000 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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 尼崎 5-2 公示価格 390,000 円/㎡						
②変動率	年間	+1.8%	半年間	+0.5%	[一般的要因] 緩やかな景気回復が続く中、尼崎市内の商業地においては、繁華性の高い駅前等の立地に優れた地域について、地価は上昇傾向にある。 [地域要因] 中層の店舗併用住宅が建ち並ぶ駅前の商業地域であり、店舗需要は底堅く、地価は緩やかな上昇傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

# 鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 5 日 提出  
 尼崎（県） 5-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	勝沼不動産鑑定
尼崎（県） 5-5	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 勝沼和子 印
鑑定評価額	10,500,000 円		1㎡当たりの価格	202,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		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)
	③形状 1:3	④敷地の利用の現況 店舗 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 低層の小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ商業地域
		⑥接面道路の状況 北東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 阪神武庫川 250m	
(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 南東方 250m 法令規制 近商 (80,300) 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、商業地域としては衰退傾向が続くものと予測する。商況は低迷し、需要が弱いことから、地価水準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	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 211,000 円/㎡	
	収益還元法	収益価格 141,000 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、尼崎市及び隣接市の圏域に存する概ね近隣型の商業地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁性を持つ事業者である。大型複合商業施設やある程度の規模を持つ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では商況の厳しいところも散見される。衰退傾向にある商業地域に対する需要は弱い。物件による個別性が強くまた取引が少ないため、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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することができた。一方、当該地域の店舗に対する賃貸需要は弱く、また取引市場においても自用目的の取引が中心となっており、収益性を中心に価格が形成されるまでには至っていないため、収益価格はやや規範性に欠ける。よって、規範性から比準価格を重視し、収益価格を関連付け、下記標準地・指定基準地との均衡にも十分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 尼崎 5-1	② 時点修正 [ 100.2 ] / 100	③ 標準化補正 100 / [ 103.0 ]
	公示価格 240,000 円/㎡		④ 地域要因の比較 100 / [ 115.4 ]
			⑤ 個別的要因の比較 [ 100 ] / 100
			⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 202,000
			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
(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 [ 101.9 ] / 100	③ 標準化補正 100 / [ 100 ]
	前年指定基準地の価格 385,000 円/㎡		④ 地域要因の比較 100 / [ 193.9 ]
			⑤ 個別的要因の比較 [ 100 ] / 100
			⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) 202,000
			⑦ 内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 +76.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 205,000 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の	
	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/㎡	[一般的要因] 市内商業地の地価は、周辺住宅地価格の支えや開発の影響等から堅調な地域、衰退傾向にあり下落基調が続く地域等様々な傾向にある。	
	② 変動率 年間 -1.5% 半年間 %	[地域要因] 商況は低迷しており、また商業地域として衰退傾向にあることから需要は弱く、地価は弱含みで推移している。	
		[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	有限会社システム鑑定
尼崎（県） 5-6	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 長宗 巧 印
鑑定評価額	200,000,000 円	1㎡当たりの価格	285,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	215,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30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	近商 (80,400) 準防 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	J R 尼崎 240m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 40 m、北 0 m				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 18.0 m、奥行 約 38.0 m、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	1.2 m市道	交通施設	J R 尼崎駅 南西 240m	法令規制	近商 (80,400) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	駅前商業地であるが小規模店舗が多く繁華性の低い商業地で、今後も同様の環境で推移すると思われる。駅北側の成長具合を受けて、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	300,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	227,000 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繁華性に欠ける小規模な飲食店やパチンコ店等の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、地価は緩やかに持ち直しの傾向にある。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賃料水準が上値を抑えられる競争下にあり十分な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、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、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) 公示価格としての標準価格	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 +23.0 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 +23.0 行政 +8.0 その他 0.0
	標準地番号 尼崎 5-10					284,000					
(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 +40.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +6.0 環境 +40.0 行政 -4.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 385,000 円/㎡					286,000					
(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 278,000 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 阪神間の商業地需要は強いものがあるが、選考性も強く、需要の強弱が、価格水準に反映されている。						
	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動はないが、駅北の大型商業施設やマンション開発等の影響で地価はやや上昇している。					
	②変動率	年間 +2.5 %	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	長谷川不動産鑑定事務所
尼崎（県） 5-7	兵庫県	兵庫県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川一嘉 印
鑑定評価額	22,000,000 円	1㎡当たりの価格	338,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	270,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 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	尼崎市立花町1丁目9番5 「立花町1-15-3」				②地積 (㎡)	65	⑨法令上の規制等	近商 (80,400) 準防 (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 15 m、南 20 m、北 20 m				②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 5.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 60 ㎡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	8 m市道	交通施設	J R 立花駅 北 170m	法令規制	近商 (80,400) 準防			
(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	343,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	281,000 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を中心とする阪神間の商業地域である。需要者の中心は店舗等の経営を行う地元事業者である。古くからの既存商店街の中では駅近の利便性を反映して比較的繁華性に恵まれ、景気回復への期待を反映して需要は持ち直している。土地は総額で2,000万円前後の物件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	収益性が重視される商業地域に存するが、土地価格に十分見合う賃料水準が形成されていないこともあって、収益性から意思決定する需要者は少なく取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的である。よって、本件においては実証的な比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、代表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。											
(8) 公示価格を規準とした	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	地域要因	街路	+2.0
	公示価格	[ 100.5 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 116.2 ]	[ 100 ] / 100	337,000		標準化補正	交通	0.0	交通	+5.0
(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	+13.0	
	前年指定基準地の価格	[ 101.8 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 116.2 ]	[ 100 ] / 100	337,000		画地	0.0	行政	-4.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	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] 内閣府による6月の月例経済報告では景気は緩やかな回復基調が続いている。県内も同様な傾向にある。								
	前年標準価格	337,000 円/㎡		[地域要因] 古くからの商店街の中では比較的繁華性があり、需要は堅調である。								
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		[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 +0.3 %	半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中山不動産鑑定
尼崎（県） 5-8	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 中山健一 印
鑑定評価額	60,800,000 円	1㎡当たりの価格	246,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価 [平成 29年 1月] 路線価又は倍率	195,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 20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	尼崎市塚口町4丁目2番2				②地積 (㎡)	247	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) 防火 (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 20 m、南 140 m、北 30 m			②標準的使用	中低層の店舗事務所住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	18 m 県道	交通施設	阪急塚口駅 北西 780m	法令規制	準住居 (60,200) 防火		
(3) 最有効使用の判定	中低層の店舗事務所住宅併用地				(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	270,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	183,000 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	同一需給圏は主に尼崎市内や隣接市内幹線道路沿いに位置する商業地域。需要者は地元事業者の他、全国展開を図る事業者等で、需要は主に店舗賃借である。消費需要がやや低迷し、店舗賃料も弱含みであるが、近年、優良な投資物件に対する購入需要が増加するとともに、利便性の高いエリアにおけるマンション素地需要も旺盛である。近隣地域内の商業地価は若干の上昇傾向で、規模によるバラツキもあるため、需要の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	対象基準地が属する地域は、幹線道路沿いに所在し、最寄駅へ徒歩圏内であることから、周辺背後には店舗や共同住宅等が建ち並ぶ。しかし賃貸市場は成熟しているものの、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格はやや低位に試算された。従って本件では、市場を反映した実証性を有する比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	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 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
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +11.0 環境 +38.0 行政 +6.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 385,000 円/㎡	[ 101.8 ] / 100	[ 100 ] / [ 100 ]	[ 100 ] / [ 159.1 ]	[ 100 ] / 100	246,000					
(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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 金融緩和により雇用・所得環境の改善をめざす中、当市は、消費や投資需要が弱く、大型店舗へ需要がシフト。景気先行きは不透明。							
	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			[地域要因] 南北の幹線道路沿いに店舗付共同住宅等が建ち並ぶ。商況は弱い。最寄駅へ徒歩圏内で、地価はやや上昇傾向。							
② 変動率		年間 +1.2 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

# 鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 5 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	835,000,000 円		1㎡当たりの価格	283,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	210,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		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 2 中専 (60,200) 準防  (その他)					
	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 店舗 S2	⑤周辺の土地の利用の状況 幹線道路沿いに店舗を中心、一般住宅等も見られる路線商業地域					
		⑥接面道路の状況 東18m県道、南側道	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 阪神尼崎 1.4km						
(2) 近隣地域	①範囲 東 40 m、西 0 m、南 50 m、北 50 m							
	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 18m県道 交通 阪神尼崎北西 1.4km 法令 対象基準地と同じ 規制					
	⑤地域要因の将来予測 当該地域は幹線道路沿いに一般住宅等も見られる路線商業地域で、今後も商業地域の環境を維持するものと予測する。地価は景気持ち直し傾向により強含みで推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	店舗地		(4) 対象基準地の角地 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 291,000 円/㎡	個別的要因					
	収益還元法	収益価格 258,000 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、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。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) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 標準地 標準地番号 尼崎 5-2	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 [ 142.1 ]	⑤ 個別的要因の比較 [ 103.0 ] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 284,000	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 +20.0 環境 +14.0 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 尼崎 5-8	② 時点修正 [ 98.8 ] 100	③ 標準化補正 100 [ 100 ]	④ 地域要因の比較 100 [ 87.5 ]	⑤ 個別的要因の比較 [ 103.0 ] 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) 283,000	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 -8.0 交通 -3.0 環境 0.0 行政 -2.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 278,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 景気は、緩やかな回復基調が続いており、尼崎市内の商業地価格は背後住宅地の下支えもあり、比較的堅調に推移している。			
	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 - 公示価格 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。			
	② 変動率 年間 +1.8% 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（平成 29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, 小杉不動産鑑定士事務所, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 169,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 210,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 7 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 report 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) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 前年標準価格等の検討

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	69,300,000 円	1㎡当たりの価格	450,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	350,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 28 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) (80,330)		
	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 65 m、西 10 m、南 35 m、北 25 m			②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0 m、奥行 約 25.0 m、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	交通施設	阪神尼崎駅北西 350m	法令規制	商業 (80,330) 準防		
(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	468,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	329,000 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、駅にも近く繁華性が高いため需要は堅調である。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	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 +8.0 交通 +2.0 環境 -23.0 行政 +11.0 その他 0.0
	公示価格	[ 100.5 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 94.2 ]	[ 100 ] / 100	448,000					
(9) 指定基準地	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 +10.0 交通 +1.0 環境 +25.0 行政 +7.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[ 101.4 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 148.6 ]	[ 100 ] / 100	447,000					
(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] 尼崎市においては、人口は微減傾向にあり、市内経済は食料品等の物価上昇に伴う消費マインドの鈍化など、緩慢な動きが継続している。							
	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	前年標準価格 (円/㎡)	[ 変動状況 ]		[地域要因] 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堅調で、地価は底堅く推移している。						
	② 変動率	年間 %	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	近畿総合不動産鑑定所
尼崎（県） 5-12	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 山本耕一 印

鑑定評価額	293,000,000 円	1㎡当たりの価格	250,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	185,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 26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	尼崎市南武庫之荘3丁目131番外「南武庫之荘3-15-11」				②地積(㎡)	1,171	⑨法令上の規制等	準住居(60,200) 防火 (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 60m、西 150m、南 60m、北 50m				②標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 22.0m、奥行 約 50.0m、規模 1,100㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	南27m市道	交通施設	阪急武庫之荘駅 南東 1km	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	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	255,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	202,000 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路線商業地域の圏域。需要者は同一需給圏内の中小事業者のほか、阪神間に拠点を求める一般企業等である。「山手幹線」の全面開通以降は路線商業が中心でコンビニ等の激戦区となっているが、マンション等の利用形態も多く、用途の多様性を含め地価は上昇傾向が認められる。価格水準は取引件数が少なく、取引される価格帯も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出せない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺では店舗及び共同住宅等が中心で賃貸物件も見られるが、市場では自己利用目的での取引が多い地域である。一方、事業用不動産としての採算性は重要な指標であり店舗兼共同住宅を想定した収益価格には十分説得力があると判断される。従って、市場性を反映し規範性に優る比準価格と収益価格を比較考量し、更に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 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
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	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 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 243,000 円/㎡	[ 101.2 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 101.9 ]	[ 104.0 ] / 100	251,000				0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 -2.0 0.0 0.0 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 type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 尼崎市の商業地は景気回復の影響で若干持ち直しの動きがある。市の人口は減少しており、高齢人口は増加している。					
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因] 山手幹線沿いで、コンビニ等の店舗とマンションが混在しており、需要は堅調で上昇傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 29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. Includes address: 尼崎（県） 9-1 兵庫県 兵庫第二分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (1,600,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (74,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. 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) 前年標準価格の検討.

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
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
鑑定評価額	154,000,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	82,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 20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	尼崎市西高洲町16番45				②地積 (㎡)	1,499	⑨法令上の規制等	工専 (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 90m、南 50m、北 60m			②標準的使用	中小規模の工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 38.5 m、奥行 約 38.5 m、			規模	1,500 ㎡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	9.0m市道	交通施設	阪神出屋敷駅 南 1.1km	法令規制	工専 (60,200)		
(3) 最有効使用の判定	中小規模の工場地				(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	103,000 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	同一需給圏は概ね阪神地域南部を中心とする工業地域一帯である。需要者の中心は主として近畿圏に拠点を持つ製造業を営む事業者が大半を占める。大阪湾を囲む尼崎市の湾岸エリアにあって、大阪市に近い交通アクセスの良さから一定の需要はあるものの、近年製造拠点の集約化が顕著であることに加え、景気動向に需給が敏感となっている為、実際に取引される土地の中心となる価格帯や規模にはばらつきがあり、需要の中心となる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	対象基準地周辺は自社利用目的の工場・事業所等が多く建ち並ぶ工業地域で、賃貸用不動産は少なく、賃貸市場が未成熟な地域であるため、収益方式を適用することには限界があり、収益還元法の適用は断念した。又、工場等の取引事例は相対的に少なく、周辺市及び内陸部等広範囲から事例を収集した。本件においては、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	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 +2.0 環境 +18.0 行政 +10.0 その他 0.0
	公示価格	[ 101.5 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 132.4 ]	[ 100 ] / 100	103,000					
(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
	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	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 102,000円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 尼崎市内の工業地域では工場・事業所等の統廃合が目立つが、倉庫・配送センター等の流通業務施設の需要は増えている。					
	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] 交通アクセス等の立地条件に恵まれているが、景気の動向により、需要及び不動産価格に与える影響が大きい傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因の変動はない。					
②変動率		年間 +1.0%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所神戸支所
尼崎（県） 9-3	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 神本 文子 印

鑑定評価額	152,000,000 円	1㎡当たりの価格	143,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	115,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 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	尼崎市次屋3丁目94番 「次屋3-1-1-36」				②地積 (㎡)	1,061	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) 準防 (その他)				
	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 40 m、西 30 m、南 70 m、北 30 m			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 60.0 m、奥行 約 17.0 m、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。需給が均衡し、地価は横ばいで推移すると予測する。										
(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	143,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	131,000 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) 公示価格とした価格	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	地域要因	街路 0.0
	公示価格	[ 100 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 94.9 ]	[ 100 ] / 100	143,000		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	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			交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③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、地価は概ね横ばいであるが地域によってはやや上昇傾向もみられる。							
	■継続 □新規			[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。							
	前年標準価格 143,000 円/㎡			[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 0.0 %	半年間 %								