

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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, 25,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 132,000 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. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 6月 21日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 4日, 正常価格, [平成 31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 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. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8日 提出
伊丹（県） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社尼信経営相談所
伊丹（県） - 2	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 竹内 雅司郎 印

鑑定評価額	13,500,000 円	1㎡当たりの価格	135,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 19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	1 中専 (60, 200)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)										
	1:1.5	住宅 W2	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北東5m市道	水道 ガス 下水	阪急伊丹 3.9km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 15m、北 25m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 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、5m市道	交通施設	阪急伊丹駅 西方 3.9km	法令規制	1 中専(60, 200)								
	⑤地域要因の将来予測	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、今後も住宅地域として推移するものと予測する。地価水準は横這い乃至微増傾向で推移するものと予測する。															
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	135,000 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同神戸本線沿線で、概ね伊丹市及び尼崎市北部の圏域。需要者の中心は、伊丹市内の居住者である。バス圏の住宅地域であるが、近くに大型SC「イオンモール伊丹昆陽」があり、バス便も阪急伊丹駅・JR伊丹駅方面と尼崎市方面が利用でき、需要は堅調である。対象地と同規模の土地で1、400万円程度、新築建売住宅で3、000～3、500万円程度が需要の中心である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	後記3、(3)記載理由により収益価格は試算していない。快適性を重視する住宅地域であるため、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的と認められる。したがって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、下記標準地・指定基準地とは均衡を得ていると判断した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	伊丹 - 4	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 / [105.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	135,000	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 +1.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	146,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	伊丹（県） - 3	②時点修正	[101.2] / 100	③標準化補正	100 / [102.0]	④地域要因の比較	100 / [126.2]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	134,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +2.0 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	171,000 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 前年標準価格 133,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 伊丹市の人口は概ね横這い傾向、世帯数は微増傾向、高齢化率はやや上昇傾向にある。市内の住宅地域には安定的な需要がある。											
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] バス圏に位置するものの、大型SCに近く、バス便は阪急伊丹駅・JR伊丹駅方面と尼崎市方面が利用でき、安定した需要がある。											
	②変動率		年間 +1.5%	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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）, 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 (34,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (173,000 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) [平成31年1月] 路線価又は倍率, (8) 135,000 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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of location, area, and market conditions.

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） -4	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 松本年弘 印

鑑定評価額	13,500,000 円	1㎡当たりの価格	136,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 16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	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	1 中専 (60, 200) (その他)										
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況													
	1:2	住宅 W2	一般住宅と共同住宅等が混在する住宅地域	南東5.5m市道	水道 ガス 下水	阪急伊丹 4km													
(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 7.0m、奥行 約 14.0m、規模 100㎡程度、形状 長方形																	
	④地域的特性	特記事項	特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 北西方 4km	法令規制	1 中専 (60, 200)										
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅や共同住宅等が多い住宅地域であり、地価要因に大きな変動は無く、今後も概ね現状のまま推移すると予測する。バス圏域に存するも一定の住宅需要に支えられ、地価水準は微増傾向で推移すると予測する。																	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	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/㎡																
(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戸建住宅や共同住宅等が多い住宅地域である。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、徒歩圏内にはスーパーや飲食店舗等もあって居住環境は概ね良好であり、地元地縁者を中心とする一定の需要に支えられ、需給関係は比較的堅調に推移している。なお、土地は1200万円～1400万円程度、新築戸建住宅は3000万円～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	当地域及び周辺地域では画地規模の大きな土地についてはアパート等としての利用も認められるが、基準地の画地規模では自己利用目的での取引が殆どであり、規範性の高い賃貸事例の収集に限りがあることに加えて、賃貸経営上合理性を有する建物想定が困難であるため、収益価格の適用を断念した。よって標準地及び指定基準地との比較検討を踏まえ、取引市場の実態を反映し実証的に規範性の高い比準価格を以て、鑑定評価額を上記の通り決定した。																		
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	伊丹 -27	②時点修正	[100.3] 100	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	100 [109.2]	⑤個別的要因の比較	[102.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	136,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +2.0 環境 +6.0 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） -3	②時点修正	[101.2] 100	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	100 [127.5]	⑤個別的要因の比較	[102.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	136,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +3.0 環境 +25.0 行政 0.0 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	135,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は緩やかに回復している。伊丹市の住宅地需要は総体的に安定しており、生活利便性が優れる地域を中心に需要は堅調である。											
	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	標準地番号	-			[地域要因]	バス圏域の戸建住宅や共同住宅等が多い住宅地域である。地域要因に特段の変動はない。地元地縁者を中心として一定の需要が認められる。										
	②変動率		年間 +0.7%	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 元年地価調査）

令和 元年 7月 8日 提出
伊丹（県） - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 資産評価研究所		
伊丹（県） - 5	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士	横野忠敏	印

鑑定評価額	23,300,000 円	1㎡当たりの価格	169,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率	135,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	伊丹市緑ヶ丘5丁目100番2				②地積 (㎡)	138	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 (50,100) (その他)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 40 m、北 15 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 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形												
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5 m市道	交通施設	阪急伊丹駅 北西方 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	169,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、阪急伊丹線及びJR福知山線沿線の住宅地域で、概ね伊丹市及び川西市南部を含む圏域である。需要者の中心は、伊丹市居住者が多くを占めるほか、阪神間の近隣市域からの流入も見られる。バス圏であるが、区画整然とした街並みが広がる住環境の良好な地域であり、需給状況は堅調である。土地は2,000万円～2,500万円程度、新築戸建住宅は3,500万円～4,000万円程度が需要の中心である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸マンション等の収益物件も一部に見られるが、自用目的の取引が中心である。また画地規模が小さいことから経済合理的な賃貸住宅の建築は困難であるため、収益還元法の適用は断念した。したがって、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、信頼性のある取引事例より求めた比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 規準とした公示価格	① <input type="checkbox"/> 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	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0		
	標準地番号	伊丹 - 9						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	地域要因	環境	-16.0		
	伊丹（県） - 6							画地	+3.0		行政	+3.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況		[一般的要因] 利便性及び住環境に恵まれた住宅地を中心に、需要は堅調で、地価は大半の地域で上昇傾向を示している。										
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	166,000 円/㎡		[地域要因] バス圏にあるが、比較的人気の高い住環境良好な住宅地域であり、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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	標準地番号	公示価格	円/㎡											
②変動率	年間	+1.8%	半年間	%										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本不動産鑑定
伊丹（県） -6	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 森本光弘 印

鑑定評価額	23,800,000 円	1㎡当たりの価格	180,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 31年 1月]	145,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	伊丹市瑞穂町3丁目39番2				②地積 (㎡)	132	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 20 m、北 30 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 18.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	阪急伊丹駅 北西方 1.8km	法令規制	1 中専 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域で、今後も現状を維持して推移するものと思われる。需要は多く、地価は堅調に推移すると予測する。													
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		180,000 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福知山線沿線で、概ね伊丹市の住宅地域の圏域。需要者は市内居住者が多いが、隣接市等からの流入も一部認められる。駅からはバス便となるが、分譲住宅等の新しい建物が増加し、整然とした街並みを形成している。周辺に買物施設等も多く生活利便性が良好なため需要は多く、地価は上昇傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地で2,000万円台前半、建売住宅では3,000万円台後半程度である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅等の収益物件も散見されるが、自己使用の戸建住宅が中心となる住宅地域であり、収益目的で土地が取引されることは少ない。また、対象基準地は地積が小さく、経済合理的な賃貸住宅の建築は困難であるため、収益還元法は適用しない。従って、居住の快適性が重視される住宅地域であることから、市場の取引の実態を反映した比準価格を採用し、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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 伊丹 -5	公示価格 179,000 円/㎡	[100.6] / 100	100 / [102.0]	100 / [100]	[102.0] / 100		180,000	街路 交通 環境 画地 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	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標準価格等	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 178,000 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因]	阪神間の景気がやや足踏み状態にある中、伊丹市の不動産市場は比較的堅調に推移しており、特に中心部の地価上昇が目立っている。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 伊丹 -5			[地域要因]	地域要因に特段の変動はないが、市内では選好性の高い地域であり、地価は上昇傾向にある。								
	公示価格 179,000 円/㎡					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。								
②変動率		年間 +1.1%	半年間 +0.6%												

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） - 8	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	16,200,000 円	1㎡当たりの価格	145,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	伊丹市荒牧5丁目258番 「荒牧5-18-4」				②地積 (㎡)	112	⑨法令上の規制等	2中専 (60,200) (その他) 地区計画等								
	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											
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	北西6m市道	水道 ガス 下水	J R 中山寺 1.4km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 40m、南 30m、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 8.0m、奥行 約 15.0m、規模 120㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	J R 中山寺駅 南東 1.4km	法令規制	2中専(60,200) 地区計画等								
	⑤地域要因の将来予測	地域要因は概ね現状を維持した状態で推移するものと思料するが、周辺地域において日常利便施設の充実化が進んでいることから、利便性の向上が見受けられ、若干上昇傾向で推移していくものと予測する。															
(3) 最有効使用の判定	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及び宝塚市南東部の住居系地域一帯。需要の中心は同一需給圏内の居住者が中心となるものと思われる。市内では標準的な位置付けの住宅地域であるが、最寄駅周辺の商業地の熟成度の高まりが周辺地域にも波及していること等もあり、需要は若干強含みの傾向が見受けられる。土地は1,5000~2,000万円程度、新築戸建は3,000万円台が需要の中心である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、比準価格を採用し、近傍公示価格を規準とした価格等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) 公示価格を規準とした	①代表標準地	標準地番号	伊丹 - 22	②時点修正	[100.7] 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [98.0]	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 -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	宝塚（県） - 15	②時点修正	[101.3] 100	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	100 [101.9]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	145,000	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 -1.0 環境 +4.0 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		■継続 □新規	前年標準価格	143,000 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 伊丹市の人口動向等は概ね安定的に推移している。市内の住宅地の不動産需要は全体的に堅調に推移している。 [地域要因] 地域要因の大きな変動はないが、周辺地域において日常利便施設は増加傾向に有り、地価は若干上昇傾向で推移している。 [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		□代表標準地 □標準地	標準地番号	-		③価格形成要因の										
	公示価格		円/㎡				③価格形成要因の										
	②変動率	年間	+1.4%	半年間	%		③価格形成要因の										

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 (15,000,000 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, (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) 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 元年地価調査）

令和 元年 7月 8日 提出
伊丹（県） - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社尼信経営相談所
伊丹（県） - 10	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 竹内 雅司郎 印

鑑定評価額	31,300,000 円	1㎡当たりの価格	169,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	135,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 19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	伊丹市大鹿4丁目4番				②地積 (㎡)	185	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)												
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) (60, 160)														
	1:1	住宅 L S 2	中小規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	南4m市道	水道 ガス 下水	阪急伊丹 1.3km															
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 30m、南 10m、北 35m				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、4m市道	交通施設	阪急伊丹駅 北方 1.3km	法令規制	1 中専(60, 160)												
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅等が見られる住宅地域で、今後も住宅地域として推移するものと予測する。地価水準は横這い乃至やや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	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	169,000 円/㎡																		
	収益還元法	収益価格	101,000 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。需要者の中心は、伊丹市内の居住者である。阪急伊丹駅から概ね徒歩圏に位置する既存の住宅地域で、需給関係は安定している。対象地と同規模の土地で3, 100万円程度、土地100～150㎡の新築建売住宅は3, 500～4, 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	近隣地域には賃貸マンションの収益物件が一部混在しているが、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。快適性を重視する住宅地域であるため、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的と認められる。したがって、比準価格を標準とし収益価格は参考に留めて、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお下記標準地・指定基準地とは均衡を得ていると判断した。																				
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地	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 +2.0	交通 0.0	環境 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
	伊丹 - 20		[100.6] / 100	100 / [102.0]	100 / [104.0]	[103.0] / 100	168,000		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 +2.0	交通 0.0	環境 +2.0	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） - 6	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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +3.0	交通 -1.0	環境 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	178,000 円/㎡	[101.1] / 100	100 / [102.0]	100 / [107.1]	[103.0] / 100	170,000		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 +3.0	交通 -1.0	環境 +5.0	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 変動状況		[一般的要因] 伊丹市の人口は概ね横這い傾向、世帯数は微増傾向、高齢化率はやや上昇傾向にある。市内の住宅地域には安定的な需要がある。																
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 167,000 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/㎡		変動状況 形成要因の		[地域要因] 阪急伊丹駅から概ね徒歩圏に位置する住宅地域で、需要は堅調である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。																
	②変動率	年間 +1.2%	半年間 %																		

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 森本不動産鑑定. Includes details for 伊丹（県）, 兵庫縣, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 森本光弘.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 31,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 178,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 31年 1月], 140,000 円/㎡, 正常価格, 倍率種別, 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. Includes detailed data on location, area, 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） - 12	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 中村要 印

鑑定評価額	28,700,000 円	1㎡当たりの価格	254,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	205,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	伊丹市平松3丁目9番5 「平松3-1-10」				②地積 (㎡)	113	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) (その他)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況				
	1:2.5	住宅 W2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	東6.9m市道	水道 ガス 下水	阪急新伊丹 220m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 20m、南 20m、北 30m				②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.5m、奥行 約 16.0m、規模 120㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6.9m市道	交通施設	阪急新伊丹駅 北東 220m	法令規制	1 中専 (60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	市内でも利便性及び住環境に優れた住宅地域で、今後も当分の間現状が維持されるものと料する。地価動向については上昇傾向で推移していくものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	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	254,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は伊丹市及び隣接市の阪急沿線を中心とする住居系地域一帯と捉えられる。需要者は同一需給圏内の居住者で中でも比較的高所得者層が中心となるものと考えられる。市内でも優れた住環境及び利便性を兼ね備えた住宅地域であり、需要は強含みで推移している。土地は2,000万円台後半～3,000万円台前半、新築戸建は4,000万円台の価格帯が中心となるものと思われる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は信頼性の高い事例により求められており、不動産の市場性を反映する価格として実証性及び規範性は高く、十分な説得力を有するものと判断する。なお、収益還元法は経済合理性に見合った賃貸経営が可能となる建物の建設が困難と判断し、適用を断念した。よって比準価格を採用し、周辺地域に存する標準地の価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 伊丹 - 15					254,000			地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 252,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [101.0]	100 [100]	[101.0] 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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	-								地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 250,000 円/㎡		③ 価格変動要因			[一般的要因] 伊丹市の人口動向等は概ね安定的に推移している。市内の住宅地の不動産需要は全体的に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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 伊丹 - 15 公示価格 252,000 円/㎡					[地域要因] 地域要因の大きな変動はないが、住環境及び利便性に優る地域であり、地価は上昇傾向にあるものと思料する。				
	② 変動率 年間 +1.6% 半年間 +0.8%					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8日 提出
伊丹（県） - 13 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 資産評価研究所	
伊丹（県） - 13	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士	横野忠敏 印

鑑定評価額	51,100,000 円	1㎡当たりの価格	242,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	190,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 27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	伊丹市稲野町1丁目54番2				②地積 (㎡)	211	⑨法令上の規制等 1 中専 (60, 200) (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	阪急稲野 150m								
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 50 m、南 25 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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4.5 m市道	交通	阪急稲野駅 北東方 150m	法令	1 中専 (60, 180)	
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅の中に共同住宅も見られる住宅地域であり、今後とも現状を維持すると予測する。駅に近く、商業施設「つかしん」等の便利施設に恵まれ、需要も堅調で、地価は上昇傾向で推移すると予測する。													
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	242,000 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	同一需給圏は阪急伊丹線沿線で、概ね伊丹市南部及び尼崎市北部の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は伊丹市内及び尼崎市内居住者が中心であるが、他のエリアからの転入者も見られる。古くからの住宅地で最寄駅や便利施設にも近く、伊丹市内においては人気エリアのひとつであり、需要は底堅く、地価は上昇傾向を継続している。土地は対象基準地と同規模で5,000万円前後、小規模な建売住宅では、4,000万円台が需要の中心である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸マンション等の収益物件も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。また、自用目的の取引が中心となっており、取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められ、収益性よりも居住の快適性が重視される。従って、収益価格を参考と止め、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、規範性のある比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 規準とした公示価格	①代表標準地 標準地番号	伊丹 - 13	②時点修正	[100.7] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [97.9]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	243,000	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 -2.0 環境 +3.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格	236,000 円/㎡													
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	伊丹（県） - 12	②時点修正	[101.6] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [107.0]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	242,000	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 +2.0 交通 -1.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	250,000 円/㎡													
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 238,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 利便性及び住環境に恵まれた住宅地を中心に、需要は堅調で、地価は大半の地域で上昇傾向を示している。									
	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] 比較的人気の高いエリアで、最寄駅や商業施設「つかしん」へも近く、利便性に恵まれ、堅調な需要に支えられ、地価は上昇傾向にある。									
	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 元年地価調査）

令和 元年 7月 8日 提出
伊丹（県） - 14 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社尼信経営相談所
伊丹（県） - 14	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 竹内 雅司郎 印

鑑定評価額	17,500,000 円	1㎡当たりの価格	156,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 19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	伊丹市山田6丁目132番「山田6-6-2」				②地積 (㎡)	112	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1:1.5	住宅 W2	中小規模一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	東6m市道	水道 ガス 下水	阪急伊丹 3km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 25m、西 15m、南 25m、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 9.0 m、奥行 約 13.0 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、6m市道	交通施設	阪急伊丹駅 南西方 3km	法令規制	1 中専(60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、今後も住宅地域として推移するものと予測する。地価水準は横這い乃至微増傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	156,000 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、同神戸本線沿線で、概ね伊丹市及び尼崎市北部の圏域。需要者の中心は、伊丹市内の居住者である。バス圏の住宅地域であるが、バス便は充実しているうえ、総額面での買い易さもあり、需要は堅調である。対象地と同規模の土地で1, 800万円程度、新築建売住宅は3, 000~4, 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	後記3、(3)記載理由により収益価格は試算していない。快適性を重視する住宅地域であるため、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的と認められる。したがって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、下記標準地・指定基準地とは均衡を得ていると判断した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地	■標準地	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 +2.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	伊丹 - 11		[100.6] 100	100 [100]	100 [98.0]	[101.0] 100	157,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	伊丹（県） - 3	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +1.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	171,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [102.0]	100 [109.9]	[101.0] 100	156,000					
(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] 伊丹市の人口は概ね横這い傾向、世帯数は微増傾向、高齢化率はやや上昇傾向にある。市内の住宅地域には安定的な需要がある。 [地域要因] バス圏であるがバス便は充実しており、総額面での買い易さもあるため需要は堅調である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	前年標準価格	154,000 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											
	標準地番号	-										
	公示価格	円/㎡										
	②変動率	年間 +1.3%	半年間	%								

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	印
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

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	145,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 22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	伊丹市野間1丁目298番2「野間1-7-3」				②地積 (㎡)	508	⑨法令上の規制等									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2中専(60,200) (その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 40m、南 30m、北 30m				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 23.0m、規模 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	1.8m市道	交通施設	阪急武庫之荘駅 北東方 2.1km	法令規制	2中専(60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	街路幅員の良好な市道沿いに店舗、店舗兼共同住宅等が多い近隣商業地域であり、今後も現状のままで推移するものと予測する。地価はやや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	186,000 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	同一需給圏は伊丹市及び隣接市等の近隣商業地域である。需要者は同一需給圏内の事業者が中心である。近隣地域内は店舗兼共同住宅を主体とする商業地域であり、需要はやや堅調で、地価はやや上昇傾向にある。取引価格は規模等により様々であり、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	対象基準地の近隣地域は堅調な需要の近隣商業地域である。収益性を求めた積極的な店舗進出が行われている地域とは言えず、収益価格はやや規範性に欠ける。したがって、実証的な比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、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) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	伊丹 5-6	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	179,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 行政 0.0 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
	①指定基準地番号	伊丹（県） 5-2	②時点修正	[107.6] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [148.8]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	180,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 行政 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 +30.0 行政 +7.0 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		179,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 伊丹市の人口はほぼ横ばい。商業地の地価は概ね上昇傾向が見られる。						
	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] 店舗兼共同住宅等が多い商業地域であり、地域要因の特段の変動はないが、地価はやや上昇傾向にある。				
②変動率		年間	+0.6%	半年間	%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8日 提出
伊丹（県） 5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社尼信経営相談所
伊丹（県） 5-2	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 竹内 雅司郎 印

鑑定評価額	26,800,000 円	1㎡当たりの価格	268,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	210,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 19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			
	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	商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)				
	台形 1.5:1	店舗兼共同住宅 RC7	店舗兼共同住宅等が多い駅に近い商業地域	東16m市道	水道 ガス 下水	J R伊丹 230m					
(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	1.6m市道	交通施設	J R伊丹駅 北方 230m	法令規制	商業 (90,400) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	中高層店舗兼共同住宅等が見られる駅に近い商業地域で、当面、現状を維持するものと予測する。地価水準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	280,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	216,000 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前及び駅周辺に位置する商業地域等。需要者の中心は、同圏域に地縁性を有する中小規模資本の事業法人・個人事業者のほか、店舗をチェーン展開する事業法人や富裕層等の個人投資家である。駅に近く好立地であり、需要は堅調である。取引が少ないうえ、取引価格も物件の規模等の個別性により様々であり、中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場は成熟しているものの、取引市場では収益性を中心とした価格形成までは至っておらず、主な需要者は収益性に着目しつつも需給動向や取引価格の水準を指標に意思決定している。したがって、比準価格を標準とし収益価格を比較考量するとともに、平成31年1月1日以降の地価動向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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 伊丹 5-8					268,000		交通 0.0	交通 0.0		
	公示価格 260,000 円/㎡	[103.1] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100		環境 0.0	環境 0.0			
							画地 0.0	行政 0.0			
							行政 0.0	その他 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	地域要因	街路
	-							交通	交通		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		環境	環境			
							画地	行政			
							行政	その他			
							その他				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因] 伊丹市の人口は概ね横這い傾向、高齢化率はやや上昇傾向にある。駅前商業地域や路線商業地域への需要は根強い。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 249,000 円/㎡			[地域要因] 駅前好立地の商業地域で、繁華性に特段の変化はないが、背後地人口の増加や投資需要が旺盛で、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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 伊丹 5-8 公示価格 260,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 +7.6%	半年間 +3.1%								

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） 5-3	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 松本年弘 印

鑑定評価額	110,000,000 円	1㎡当たりの価格	222,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	165,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 16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	伊丹市行基町1丁目107番				②地積 (㎡)	495	⑨法令上の規制等	2住居 (60,200) (その他)							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況										
	1:3.5	診療所 S3	店舗、診療所、共同住宅等が見られる商業地域	北21m県道	水道 ガス 下水	阪急伊丹 650m										
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 50m、北 50m			②標準的使用	3階建程度の店舗地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 33.0m、規模 500㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	21m県道	交通施設	阪急伊丹駅 西方 650m	法令規制	2住居 (60,200)							
(3) 最有効使用の判定	3階建程度の店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	230,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	170,000 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北摂・阪神間の商業地域であり、主な需要者は地元事業者、不動産会社、沿道型店舗のチェーン展開事業者等である。スーパーを核に近隣商業地域と路線商業地域の両面の特性を有し、繁華性のやや優る商業地域である。また付近では大型スーパーや大型マンション等も多く、地価水準は上昇傾向にある。土地の中心となる価格帯は、利用目的により取引規模・価格水準は様々であるが、対象基準地と同程度の画地規模で1億円前後と目される。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場の比較的成熟した商業地域であるが、土地価格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いないため、収益価格はやや低位に試算された。なお収益価格の試算に当たっては想定項目も多く、流動的な面を有する。従って、信頼性・規範性の認められる取引事例より求めた比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格とした	①代表標準地	伊丹 5-6	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 [81.3]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	223,000	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 -2.0 環境 -17.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	185,000 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	[107.6] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [121.1]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	221,000	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 +10.0 行政 +7.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	249,000 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 207,000 円/㎡		③価格形成要因		[一般的要因] 緩やかな景気の回復に伴い、雇用情勢や消費マインド等に改善が見られ、繁華性が優位な商業地を中心に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	□代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 県道沿いにある駅徒歩圏の商業地域である。同県道は伊丹市の中心街を走り、交通量も多く繁華性のやや優る地域である。								
	②変動率	年間 +7.2%	半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。								

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） 5-4	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	196,000,000 円	1㎡当たりの価格	187,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 13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	準住居 (60,200) (その他)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	阪急伊丹 3km										
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 50 m、北 30 m			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	195,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	86,800 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。需要者の中心は地元事業者や不動産会社のほか、沿道型店舗開発を行う事業者等である。幹線道路の沿道で交通量は多く、また近傍にスーパーも存することから、様々な業態の店舗等立地が可能な商業地域である。よって需要は底堅く、地価はやや上昇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もまちまちであり、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	近隣地域は路線型商業地域であるが、商圏はあまり広くない。また、住宅用途も混在し、賃料収入に基づく収益性によって土地価格形成がなされるには至っていない。これにより、収益価格は相応に低位に求められた。よって、本件では近時の市場における取引実態を反映する比準価格を標準とし、収益価格は下限値として参考に留め、公示価格を規準とした価格からの検討も踏まえて、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価格	①代表標準地 標準地番号	伊丹 5-6	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 / [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/㎡)	187,000	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
	公示価格	185,000 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	[107.6] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [143.1]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	187,000	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 +5.0 環境 +30.0 行政 +7.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	249,000 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年の標準価格等からの検討	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。景気動向により店舗等需要も底堅く、商業地の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	□代表標準地 □標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	[地域要因] 交通結節点に近い郊外の路線商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。 [個別的要因] 格別な変動要因はない。										
②変動率	年間	+1.6 %	半年間	%													

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年7月8日 提出
伊丹（県）9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中村不動産鑑定士事務所
伊丹（県） 9-1	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 中村要 印

鑑定評価額	85,200,000 円	1㎡当たりの価格	117,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和元年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和元年7月2日	(6) 路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率	93,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和元年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	伊丹市北伊丹7丁目90番2				②地積 (㎡)	728	⑨法令上の規制等										
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,200) (その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 40m、南 30m、北 40m			②標準的使用	工場・倉庫地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 35.0m、規模 700㎡程度、形状 ほぼ長方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m市道	交通施設	JR北伊丹駅 南西 420m	法令規制	準工 (60,200)									
(3) 最有効使用の判定	工場・倉庫地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	117,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	75,700 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。市内の工業地の需要は底堅く地価は上昇基調にあることが窺える。画地規模により総額にはばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は把握し難いが、700～1,000㎡の土地で概ね7,000万円～12,000万円程度と考えられる。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は信頼性の高い事例により求められた不動産の市場性を反映する価格として実証性及び規範性は高い。収益価格は理論的な価格であるが、工業用途の取引については自用取引が中心で、賃貸市場が未成熟であること等から当該価格の説得力は劣るものと思料する。よって、実証性及び規範性が高く、説得力に優る比準価格を採用し、収益価格は参考程度に留め、近傍公示価格を規準とした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	[100.4] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [94.0]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	116,000	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 -5.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	109,000 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	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/㎡																
(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 116,000円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 伊丹市の人口動向等は概ね安定的に推移している。市内の工業地の不動産需要は全体的に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]		地域要因の大きな変動はないが、工業用地の需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。									
②変動率	年間	+0.9%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。													

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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, 159,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 124,000 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. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 6月 21日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 4日, 正常価格, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 96,000 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 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Warehouse use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Corner plot), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Price adjustment), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price).