

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社谷澤総合鑑定所神戸支社. Includes address: 尼崎（県） - 1 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 石川 太郎

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 35,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 188,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和4年1月] 路線価又は倍率, (8) 150,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 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) 規格外の公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed descriptions of land characteristics and valuation methods.

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大和不動産鑑定株式会社. Includes address details for Niigaki (Prefecture).

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (156,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. Includes location details (1), land area (2), standard use (2), regional characteristics (4), and market characteristics (6).

Table (8) showing price adjustment factors. Columns include: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, 其他.

Table (9) showing price comparison. Columns include: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, 其他.

Table (10) showing price change analysis. Columns include: 対象基準地の前年標準価格, 1-2基準地が共通地点, 標準地番号, 公示価格, 変動率, 変動状況.

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 8 日 提出  
 尼崎（県） - 3 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） - 3	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	50,100,000 円	1㎡当たりの価格	216,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	170,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 14 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) (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						
	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 20m、西 25m、南 30m、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 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	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	216,000 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。近年周辺では細分化の傾向が見られ、新築建売は土地 1 0 0 ㎡弱で 4, 0 0 0 万弱が中心である。また中古住宅は 3, 0 0 0 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た住宅地域で、市場においては自己居住用不動産の取引が中心となるため、比準価格の規範性は高い。また、対象基準地は最寄り駅から離れており、対象基準地の画地規模では経済合理的な賃貸住宅の建設ができないため、収益還元法の適用は断念した。よって、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 規格外の公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号 尼崎 - 12					216,000		交通	0.0	交通	+7.0	
(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	+14.0	
	尼崎（県） - 14					215,000		画地	+3.0	行政	-2.0	
(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 215,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 景気は、新型コロナで厳しい状況のなか持ち直しの動きがみられ、尼崎市の地価は概ね横這いだが、一部上昇や若干の下落が認められる。						
	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 <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] 地域要因に特別な変動は見られないが、比較的人気のある住宅地であり、地価は微増傾向にある。						
	② 変動率	年間 +0.5 %	半年間 %			[個別的要因] 個別的要因の変動は特に認められない。						

鑑定評価書（令和4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. Values include 尼崎（県）, 兵庫, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 森本光弘.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 108,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 292,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 235,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type, etc.), (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 (Methods used), (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 justification), (8) 公示価格とした (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年の検討 (Review of previous year's standard land).

鑑定評価書（令和4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, 株式会社アレイズ兵庫事務所. Includes address: 尼崎（県） - 5 兵庫県 兵庫第2 氏名 不動産鑑定士 川端 良明

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,800,000 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, (7) [令和4年1月] 路線価又は倍率, (8) 140,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method), (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 justification), (8) 公示価格 (Public price 160,000), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review).

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 8 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	株式会社尼信経営相談所
尼崎（県） - 6	兵庫県	兵庫第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 竹内 雅司郎

鑑定評価額	40,500,000 円	1㎡当たりの価格	261,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	205,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 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					

## 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 2 0 番 1 4				②地積 (㎡)	155	⑨法令上の規制等	1 低専 (60, 150)		
	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)				
	1:2.5	住宅 L S 2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	北4m市道	水道 ガス 下水	阪急塚口 900m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 20 m、北 20 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 20.0 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、4 m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	中規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域で、今後とも現状の住環境を維持するものと予測する。根強い需要があり、地価水準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	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	261,000 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	同一需給圏は概ね尼崎市北部の阪急神戸線及び同伊丹線並びに J R 福知山線沿線の住宅地域。需要者の中心は尼崎市内の居住者で、他市からの転入もある。駅徒歩圏に位置し住環境も良好であるため選好性が高く、根強い需要がある。また新型コロナウイルスによる地価への影響は見られない。対象基準地と同規模の土地は 4, 0 0 0 万円程度、新築建売住宅は 5, 0 0 0 ~ 6, 0 0 0 万円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	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 <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 +1.0
	標準地番号 尼崎 - 37					260,000		交通 0.0	交通 +5.0		
	公示価格 295,000 円/㎡	[ 100.9 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 114.6 ]	[ 100 ] / 100		環境 0.0	環境 +7.0			
							画地 0.0	行政 +1.0			
							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 0.0	地域要因	街路 +3.0
	尼崎（県） - 14					261,000		交通 0.0	交通 0.0		
	前年指定基準地の価格 265,000 円/㎡	[ 101.5 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 99.9 ]	[ 100 ] / 100		環境 0.0	環境 -3.0			
							画地 +3.0	行政 0.0			
							行政 0.0	その他 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] 尼崎市の人口はほぼ横這い、世帯数は微増。住宅地域への需要は兵庫之荘・塚口エリアは根強く、他のエリアは概ね横這い。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 257,000 円/㎡			[地域要因] 駅徒歩圏にある住環境が良好な住宅地域で根強い需要があり、地価はやや上昇で推移。							
	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/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 +1.6 %	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
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

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

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月7日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	99,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月18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	尼崎市田能5丁目715番13外 「田能5-3-26」				②地積 (㎡)	99	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) 準防  (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					
	1:2	住宅 W2	一般住宅に、マンション、店舗、駐車場等が混在する住宅地域	北西5m市道	水道 ガス 下水	J R 猪名寺 1.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 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 14.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5 m市道	交通施設	J R 猪名寺駅北東 1.1km	法令規制	1 中専 (70,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動はなく、当分の間、概ね現状を維持するものと予測する。地価は横ばいしないしやや上昇傾向で推移するものと予測するが、先行き不透明感を完全に払拭することはできない。									
(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	125,000 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 福知山線及び阪急神戸本線沿線を中心とした尼崎市北東部の圏域。主な需要者は尼崎市及び周辺諸都市の居住者であり、これらの者が需要の大半を占めている。一般住宅に、マンション、店舗、駐車場等がみられる住宅地域であるが、最寄り駅への接近性はやや劣る。地価は横ばいしないしやや上昇傾向で推移している。需要の中心価格帯は、土地で 1000~1500万円程度、新築建売住宅は 3000万円台の物件である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の周辺では一般住宅のほか、賃貸マンション等の収益物件も散見されるが、総じて自用目的での取引が中心である。対象基準地の地積及び間口・奥行の関係等から、採算性の見込める賃貸住宅の建築は困難と認められ、収益価格を試算する意義は乏しいと判断し、収益還元法の適用を断念した。このようなことから、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・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	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +7.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	尼崎 - 17	公示価格	[ 100 ] / 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 109.1 ]	[ 100 ] / 100	125,000				
(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 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 +1.0 環境 +66.0 行政 0.0 その他 0.0	
	尼崎（県） - 13	前年指定基準地の価格	[ 101.0 ] / 100	100 [ 100 ]	100 [ 167.7 ]	[ 100 ] / 100	125,000				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因		[一般的要因] 尼崎市市内では新型コロナウイルス感染症の影響は徐々に落ち着きを取り戻しているが、先行き不透明感が完全に払拭されたとは言えない。						
	■継続 □新規		前年標準価格 124,000 円/㎡		[地域要因] 特筆すべき要因変化はない。						
	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		[個別的要因] 個別的要因の変動は特にない。						
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間 +0.8 %	半年間 %								

鑑定評価書 (令和 4 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, 澤田不動産鑑定士事務所. Row 1: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,600,000 円, 1m 当たりの価格, 175,000 円/m²

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 140,000 円/m², 倍, 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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小杉不動産鑑定士事務所
尼崎（県） - 9	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小杉正樹

鑑定評価額	17,200,000 円	1㎡当たりの価格	156,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15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	尼崎市大庄川田町28番1				②地積 (㎡)	110	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) (70,200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 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 7.0 m、奥行 約 15.0 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	標準方位 北、8 m市道	交通施設	阪神尼崎センタープール前駅北 1.2km	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	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	同一需給圏は尼崎市及びその周辺の住宅地域であるが、尼崎市の南西部、阪神本線沿線に広がる住宅地域が中心となる。需要者は尼崎市内在住者が中心で、手頃な価格の戸建住宅を求める一次取得者が多い。一時期低迷した不動産市場はコロナ前の状況に戻っており、周辺に商業施設が増加し利便性が向上しているため、地価は若干の上昇に転じている。土地は1, 500万円～2, 000万円程度、新築建売住宅は3, 000万円台半ば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	近隣地域は戸建住宅を中心として賃貸アパートも見られる住宅地域であるが、市場においては自己居住用不動産の取引が中心となるため比準価格の規範性は高い。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設ができないため収益還元法は適用できなかった。よって、比準価格を採用し、同一地点の公示価格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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 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 0.0
	公示価格	[ 100.6 ] / 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 100 ]	[ 103.0 ] / 100	156,000	標準化補正	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	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		標準化補正	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	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 尼崎市の住宅地の不動産市場は概ねコロナ前の状況に戻っており、居住環境や利便性の良好な地域を中心に若干の上昇傾向が認められる。					
	前年標準価格 155,000 円/㎡				[地域要因] 周辺に商業施設が増加し利便性が向上しており、地価は若干の上昇に転じている。					
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	標準地番号	尼崎 - 26								
	公示価格	155,000 円/㎡								
	②変動率	年間 +0.6%	半年間 +0.6%							

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大和不動産鑑定株式会社. Includes address details for Niigaki (Prefecture) - 10, Hyogo Prefecture, Hyogo 2nd District, and the appraiser's name, Iwano, Ryoichi.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (13,300,000 円), 1m<sup>2</sup>当たりの価格 (164,000 円/m<sup>2</sup>).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 130,000 円/m<sup>2</sup> 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, (9) 法令上の規制等.

Table with 5 columns: (1) 近隣地域, (2) ①範囲, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の前年標準価格, (11) 変動状況.

鑑定評価書（令和4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 三ツ矢不動産鑑定. Values include 尼崎（県）, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 布谷嘉浩.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 52,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 250,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 200,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

鑑定評価書（令和4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, かりゆし不動産鑑定. Values include 尼崎（県）, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 竹之内 浩.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 31,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 155,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和4年1月]路線価又は倍率, 120,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type, etc.), (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 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 justification), (8) 規格外価格とした公示価格 (公示価格), (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).

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
尼崎（県） - 13	兵庫県	兵庫第2	氏名	不動産鑑定士 土田正顕

鑑定評価額	20,900,000 円	1㎡当たりの価格	209,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月22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	尼崎市東園田町3丁目14番11外				②地積 (㎡)	100	⑨法令上の規制等	2中専(60,200)準防 (その他)居住誘導区域内(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 80m、西 0m、南 65m、北 55m				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 12.0m、規模 100㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 基準方位 北、5.9m市道
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅を中心とする区画整然とした住宅地域で、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。安定した需要が見込まれる地域であり、地価については若干の上昇傾向にある。							
(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	209,000 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、阪急神戸本線沿線の同市北部の住宅地域である。周辺市からの転入もあるが、尼崎市内在住者が需要者の中心となる。最寄駅から距離があるものの、住環境が比較的良好な住宅地域であり、安定した需要が認められる。基準地と同程度の規模の土地で2,100万円程度であり、建売住宅で総額4,000万円前後が必要の中心価格帯である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域で自用目的での取引が中心である。周辺部では共同住宅も存するが、基準地は100㎡程度の小規模画地であり、経済合理的な経営が可能な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。一方、比準価格は最寄駅から同一の取引事例から試算しており、市場の実態を反映した価格として規範性が高い。なお、当該基準地は指定基準地であり、代表標準地価格とも均衡している。								
(8) 規準とした価格	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	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
(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
	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
(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価格形成要因の		[一般的要因] 尼崎市においては、地域によって差異はあるものの、住宅地の取引価格は全般的には微増程度である。					
	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	③価格形成要因の		[地域要因] 区画整然とした住宅地域で、需要は比較的安定しており、地価は若干の上昇傾向にある。					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	②変動率	年間	+1.0%	半年間	+0.5%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（令和4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, かもめの不動産鑑定株式会社. Includes address: 尼崎（県） -14 兵庫県 第2分科会 氏名 不動産鑑定士 谷諒 岳史

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (54,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (269,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月4日), (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率 (210,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和4年6月23日), (5) 価格の種類 (正常価格), 倍率種別, (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Residential), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +3.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method), (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 reasons), (8) 公示価格 (Public price 266,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (Specified standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year price review, rate of change +1.5% annual, +1.1% semi-annual)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡田不動産鑑定
尼崎（県） - 15	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 岡田 文

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	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価	[令和4年1月]	130,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月21日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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) (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						
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	J R立花 1km						
(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	特にない。	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	J R立花駅東方 1km	法令規制	1住居 (70,200) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、まん延防止等重点措置等の影響による需給量の変化が見られるも、地域要因に大きな変動はなく、今後とも同様の住環境を維持し、緩やかな上昇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 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、尼崎市中部の住宅地域である。需要者の中心は、概ね30～40代の1次取得者層で尼崎市に地縁のある市内居住者である。生活利便施設が集積するJ R立花駅からやや距離があるが、中小規模の比較的割安な価格帯の住宅供給があることから一定の需要が認められ、下記一般的要因の影響で地価はやや上昇傾向。中古の戸建住宅で2,500万円前後、新築の建売住宅で3,500万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	周辺には共同住宅等も見られるが、画地規模が小さく経済合理的な賃貸経営が可能な建物の建築が困難であり、また、自己使用の戸建住宅が主で、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益還元法は非適用とした。一方、利便性を重視する住宅地域では主たる需要者は近隣の取引相場を指標に意思決定するのが通常であり、比準価格の規範性は高い。よって、比準価格を標準に、規準価格、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 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 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	尼崎 - 16	公示価格	[ 100 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 106.9 ]	[ 100 ] 100	166,000					
(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 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	
	尼崎（県） - 19	前年指定基準地の価格	[ 100.5 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 110.1 ]	[ 100 ] 100	167,000					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因		[一般的要因] まん延防止等重点措置等の影響で、取引件数や新設住宅着工戸数が対前年比で大きく増減し、需給動向は複雑だが、取引価格は上昇傾向。							
	■継続 □新規		前年標準価格 165,000 円/㎡		[地域要因] 地域要因に大きな変化は見られないが、周辺住宅地の地価動向の影響も受け、地価は概ね上昇傾向で推移している。							
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		□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	+0.6 %	半年間	%							

鑑定評価書 (令和 4 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, かもめの不動産鑑定株式会社. Includes address: 尼崎 ( 県 ) - 16 兵庫県 第 2 分科会 氏名 不動産鑑定士 谷諒 岳史

Table with 4 columns: 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

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 4 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 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, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of location, market conditions, and price determination.



# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 8 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	21,000,000 円	1㎡当たりの価格	191,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 14 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) (70, 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 W 3	小規模一般住宅が密集する住宅地域	東 4.5m 市道	水道 ガス 下水	阪神尼崎 690m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 40m、北 60m			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、周辺で高層マンションの建設が進み土地の高度利用が進展しており、地価は上昇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	191,000 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。周辺で高層マンションの建設が進み、土地の高度利用が進展している。中心となる価格帯は、新築販売住宅の場合で 3 千万円～4 千万円台が中心となる。										
(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	地域要因	街路 +4.0
	尼崎 - 26					192,000		交通 0.0	交通 -4.0	環境 -21.0	行政 +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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.0
	尼崎（県） - 9					192,000		交通 0.0	交通 -4.0	環境 -21.0	行政 +1.0
(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		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は、新型コロナで厳しい状況のなか持ち直しの動きがみられ、尼崎市の地価は概ね横這いだが、一部上昇や若干の下落が認められる。							
	前年標準価格 189,000 円/㎡			[地域要因] 周辺で高層マンション等、土地の高度利用が進展している。阪神沿線の徒歩圏内にある住宅地需要は概ね堅調であり、地価は上昇傾向。							
	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									
	標準地番号	公示価格									
	②変動率	年間 +1.1%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社夙川不動産鑑定
尼崎（県） - 18	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 山本 考一

鑑定評価額	37,400,000 円	1㎡当たりの価格	225,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価	[令和4年1月]	180,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4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2-11-27」				②地積 (㎡)	166	⑨法令上の規制等	2中専(60,200)準防 (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						
	1:2	住宅W2	一般住宅、マンション等が混在する既成住宅地域	南6m市道	水道ガス下水	JR立花440m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 50m、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 9.0m、奥行 約 19.0m、規模 170㎡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	JR立花駅北東440m	法令規制	2中専(70,200)準防			
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅・共同住宅等が見られる駅徒歩圏の住宅地域であり、当面の間、現状のまま推移すると思われる。需要は底堅く、地価はやや強含みにて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	225,000 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東海道本線を中心とする住宅地域で、概ね尼崎市中部の圏域である。需要者の中心は、尼崎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。最寄駅から徒歩圏で商店街等も近く利便性は良好であり、居住環境も比較的良好であることから、需要は堅調で地価はやや強含みである。土地は中規模の住宅用地で3500万円～4000万円程度、小規模な新築建売住宅で3500万円前後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	賃貸共同住宅等の収益物件も周辺に見られるが、自用目的の取引が中心である。また対象基準地は画地規模が小さいこと等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。よって、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たうえで、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採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地	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 0.0 交通 -3.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	尼崎 - 36	[100.3] 100	100 [100]	100 [93.1]	[103.0] 100	224,000					
(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 -12.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	[100.5] 100	100 [103.0]	100 [83.6]	[103.0] 100	226,000						
(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		[一般的要因] 尼崎市の人口は若干の減少程度で維持している。地価は居住環境・利便性の良好な地域でやや上昇しその他の地域では概ね横ばいである。							
	■継続 □新規		前年標準価格 222,000 円/㎡		[地域要因] 最寄駅から徒歩圏の既成住宅地域であり地域要因に特段の変動はない。新型コロナウイルスの影響により市場に混乱が見られたが回復傾向にある。							
	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] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	-										
	公示価格	円/㎡										
	②変動率	年間 +1.4%	半年間 %									

鑑定評価書（令和 4 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, 澤田不動産鑑定士事務所. Includes address details for Niigata Prefecture and Hyogo Prefecture.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (21,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (189,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 150,000 円/㎡.

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小林エステイト
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

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	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月7日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	180,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月18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					
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西4.8m市道	水道 ガス 下水	阪急武庫之荘 1km					
(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	標準方位 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		
	⑤地域要因の将来予測	低層住宅地域としてほぼ成熟しており、今後も現状のまま推移するものと予測する。地価は横ばいしないしやや上昇傾向で推移するものと予測するが、先行き不透明感を完全に払拭することはできない。									
(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	122,000 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、需給は概ね安定しており、地価は横ばいしないしやや上昇傾向で推移している。土地は、近年細分化の傾向が見られ、2千万円前半が需要の中心となっている。また、新築建売住宅は4000万円台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 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 -3.0 環境 -13.0 行政 +2.0 その他 0.0
	ニ崎 - 20	公示価格	[ 100 ] / 100	100 [ 100 ]	100 [ 87.8 ]	[ 100 ] / 100	227,000				
(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 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 +2.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0	
	ニ崎（県） - 14	前年指定基準地の価格	[ 101.5 ] / 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 115.5 ]	[ 100 ] / 100	226,000				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因		[一般的要因] 尼崎市市内では新型コロナウイルス感染症の影響は徐々に落ち着きを取り戻しているが、先行き不透明感が完全に払拭されたとは言えない。						
	■継続 □新規		前年標準価格 225,000 円/㎡		[地域要因] 特筆すべき要因変化はない。						
	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		[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	%						

鑑定評価書（令和4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, あすか総合事務所. Includes address: 尼崎（県） -21 兵庫県 兵庫第2 氏名 不動産鑑定士 廣嶋 琢也 印

Table with 4 columns: 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

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 130,000 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 8 sections (1-8) and 10 sub-sections (1-10). Includes details on location (尼崎市水堂町2丁目348番2), area (82㎡), and various valuation methods and market characteristics.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡田不動産鑑定
尼崎（県） - 22	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 岡田 文

鑑定評価額	15,600,000 円	1㎡当たりの価格	183,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価	[令和4年1月]	145,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月21日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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) (70,180)			
	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	J R 尼崎 950m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 10 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			
	⑤地域要因の将来予測	小規模一般住宅が密集する住宅地域であり、まん延防止等重点措置等の影響による需給量の変化が見られるも、地域要因に大きな変動はなく、今後とも同様の住環境を維持し、地価は横ばい傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 183,000 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 東海道本線及び阪神本線沿線で、尼崎市南部の小規模一般住宅を中心とした住宅地域である。需要者の中心は、概ね30～40代の1次取得者層で尼崎市に地縁のある市内居住者のほか、県外からの需要も認められる。生活利便施設が集積するJ R 尼崎駅からやや遠いが、比較的割安な価格帯の住宅供給があることから一定の需要が認められ、地価水準は横ばい傾向。土地で1,500万円前後、新築の建売住宅で3,000万円前後が需要の中心。											
(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も見られるが、画地規模が小さく経済合理的な賃貸経営が可能な建物の建築が困難であり、また、自己使用の戸建住宅が主で、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益還元法は非適用とした。一方、利便性を重視する住宅地域では主たる需要者は近隣の取引相場を指標に意思決定するのが通常であり、比準価格の規範性は高い。よって、比準価格を標準に、規準価格、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 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 +1.0 環境 -8.0 行政 +1.0 その他 0.0	
	公示価格 166,000 円/㎡	[ 100 / 100 ]	100 [ 100 ]	100 [ 92.9 ]	[ 102.0 / 100 ]	182,000						
(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 +4.0 交通 -5.0 環境 -16.0 行政 +1.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 155,000 円/㎡	[ 100.6 / 100 ]	100 [ 103.0 ]	100 [ 83.8 ]	[ 102.0 / 100 ]	184,000						
(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	[一般的要因] まん延防止等重点措置等の影響で、取引件数や新設住宅着工戸数が対前年比で大きく増減し、需給動向は複雑だが、取引価格は上昇傾向。								
	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] まん延防止等重点措置等の影響による需給量の変化が見られるも、地域要因に大きな変動はなく、地価は横ばい傾向にある。								
	②変動率			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（令和4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. Values include 尼崎（県） 5-1, 兵庫県 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 森本光弘.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 387,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 493,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 390,000 円/㎡, 倍率種類.

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, etc.), (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 (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 justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年の標準価格等 (Previous year's standard price).

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） 5-2	兵庫県	兵庫第2	氏名	不動産鑑定士 廣嶋 琢也 印

鑑定評価額	2,840,000,000 円	1㎡当たりの価格	715,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	560,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1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	尼崎市潮江1丁目814番外「潮江1-2-6」				②地積 (㎡)	3,975	⑨法令上の規制等	商業 (80,500) 防火 (その他) 地区計画等 (100,500)	
	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 270m			
	2.5:1	店舗兼事務所 SRC10	高層店舗・事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	北27m市道	水道 ガス 下水					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 40m、北 0m				②標準的使用	高層店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 100.0m、奥行 約 40.0m、規模 4,000㎡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	2.7m市道	交通施設	J R 尼崎駅 北西 270m	法令規制	商業(100,500) 防火 地区計画等	
	⑤地域要因の将来予測	大規模商業施設等の集積が見られる商業地域で、今後も現状のまま推移するものと予測する。駅前の希少性の高い立地にあることから、ウイズコロナの需要回復を見込んで地価は上昇傾向で推移するものと推定する。								
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地					(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	731,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	589,000 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主要駅周辺の商業地域である。需要者の中心は資金調達力を有する法人投資家、全国規模で店舗展開を行う企業等である。大規模開発がなされた駅前位置しており、需要は底堅いものがある。コロナ禍の影響で一般的に店舗・事業所の売上減少等が見られ、賃貸需要の減退があるが、希少性の高い立地にあることからウイズコロナの賃貸需要拡大を見込んで地価は若干の上昇傾向にある。本件では市場の中心価格帯を見いだ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	基準地は駅前の商業地域に所在するが、その価格形成には商業地固有の要因と投資物件に対する購入需要等の動向が複合的に影響を及ぼしている。収益価格は商業地固有の要因に符合する価格であるが、賃貸需要がやや低迷している上に、建築費高騰の影響もあり比準価格と比較して低位となったものとする。収益価格は土地の本来の価値を反映しているが、本件では現下の社会経済状況を鑑みて、比準価格をより重視して、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	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 5-13	[ 101.4 ] 100	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	715,000				
	公示価格 705,000 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	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
	-	[ ] 100	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$					
	前年指定基準地の価格 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 698,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 尼崎市では、コロナ対策の減少及び諸物価高騰等の影響で、現在も店舗・事業所の利益低迷等があり、賃貸需要の減退が見受けられる。					
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 尼崎 5-13 公示価格 705,000 円/㎡		変動状況		[地域要因] 一般的要因の影響はあるが、希少性の高い立地にあることから、ウイズコロナの賃貸需要拡大を見込んで、地価は若干の上昇傾向にある。					
	② 変動率 年間 +2.4% 半年間 +1.4%		の		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					



# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 8 日 提出  
 尼崎（県） 5-3 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
尼崎（県） 5-3	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 竹内 雅司郎

鑑定評価額	32,300,000 円	1㎡当たりの価格	252,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	200,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 15 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	尼崎市杭瀬本町2丁目39番1外 「杭瀬本町2-1-7」				②地積 (㎡)	128	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 防火 (その他) (100,300)		
	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					
	台形 1:2.5	店舗、事務所兼住宅 S3	中層の店舗兼事務所、銀行等が建ち並ぶ商業地域	南28m国道	水道 ガス 下水	阪神杭瀬 250m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 20m、南 0m、北 30m			②標準的使用	中低層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0m、奥行 約 19.0m、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 2.8m国道	交通施設	阪神杭瀬駅北西方 250m	法令規制	近商(100,300) 防火			
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに中低層の店舗兼事務所、銀行等が建ち並ぶ商業地域で、当面、現状を大きく変えないものと予測する。杭瀬エリアの衰退の影響等から、地価水準は微増乃至横這い傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼事務所地				(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	265,000 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のほか阪神間の路線商業地域及び駅周辺に位置する近隣商業地域である。需要者は自用または賃貸目的の事業者や個人投資家等である。駅に近い国道沿いの路線商業地域であるが、当地域のある杭瀬エリアが衰退していること等から需要は概ね横這い。取引が少ないうえ、取引価額も画地規模等により様々で、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	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価格決定している。したがって、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input checked="" 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -11.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 尼崎 5-8	[ 100.3 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 89.0 ]	[ 100 ] 100	254,000					
(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 -3.0 環境 +14.0 行政 -6.0 その他 0.0
	尼崎（県） 5-8	[ 101.2 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 101.9 ]	[ 100 ] 100	252,000					
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 利便性や繁華性が良好な駅前や主要幹線沿いの商業地域への需要は堅調。それ以外のエリアでは需要は概ね横這い。 [地域要因] 駅に近い路線商業地域であるが、杭瀬エリアの衰退の影響から、地価は横這いで推移。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	252,000 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/㎡									
	② 変動率	年間	0.0%	半年間	%						

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社谷澤総合鑑定所神戸支社. Includes address details for Niigata Prefecture.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (105,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (442,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (9) 法令上の規制等. Includes details about the plot location and regulations.

Table with 4 columns: (2) ①範囲, (2) ③標準的画地の形状等, (4) ④地域的特性, (5) ⑤地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Description of the market characteristics and surrounding area.

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Reasoning for price adjustments and final valuation.

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

Table with 8 columns: (9) 指定からの検討, (1) 指定基準地番号, (2) 時点修正, (3) 標準化補正, (4) 地域要因の比較, (5) 個別的要因の比較, (6) 対象基準地の比準価格, (7) 内訳.

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

鑑定評価書（令和4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, 株式会社アレイズ兵庫事務所. Row 1: 尼崎（県） 5-5, 兵庫県, 兵庫第2, 氏名, 不動産鑑定士 川端 良明.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 199,000 円/㎡.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外の公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 8 日 提出  
 尼崎（県） 5-6 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） 5-6	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	386,000,000 円	1㎡当たりの価格	565,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	310,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 14 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	尼崎市長洲本通1丁目35番1 「長洲本通1-4-2」				②地積 (㎡)	683	⑨法令上の規制等	近商 (80,400) 防火 (その他) (100,400)
	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	J R 尼崎 90m		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 0m、南 0m、北 0m				②標準的使用	店舗事務所付共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 23.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 680 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	駅前広場	交通施設	J R 尼崎 駅南 90m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	中高層の店舗・事務所ビル等が建ち並び駅前商業地で、今後も同様の環境で推移すると思われる。駅北側の発展を受けて、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地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+5.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	593,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	505,000 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及び路線商業地域の圏域である。需要者は不動産業者等の法人投資家を中心である。街並みが整備された駅北側に比べ駅南側は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、地価は上昇傾向にある。周辺での取引が少なく、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	市場性を反映した比準価格と賃料収入に基づく収益性を反映した収益価格を試算した。需要者は法人投資家等が中心で、収益性を重視して取引を行う傾向が強い。また、実際の取引価格から求めた比準価格は需要者の行動原理を反映しており、収益性を間接的に反映したものであり、規範性が高い。従って、両価格に同等の規範性を認め、両価格を関連付けて、代表標準地を規準とした価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を決定した。								
(8) 規格外の公示価格とした	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	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
	標準地番号	尼崎 5-13	[ 101.4 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 133.0 ]	[ 105.0 ] / 100	564,000	街路 0.0 交通 -6.0 環境 +36.0 行政 +4.0 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） 5-2	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 交通 -6.0 環境 +36.0 画地 0.0 行政 +4.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	698,000 円/㎡	[ 102.4 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 133.0 ]	[ 105.0 ] / 100	564,000	街路 0.0 交通 -6.0 環境 +36.0 画地 0.0 行政 +4.0 その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③価格形成要因の		[一般的要因] 景気は、新型コロナで厳しい状況のなか持ち直しの動きがみられ、尼崎市の地価は概ね横這いだが、一部上昇や若干の下落が認められる。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 550,000円/㎡		①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 周辺で高層マンション等土地の高度利用が進展している。駅北の大型商業施設の影響、最寄駅への利便性等を反映し地価は上昇している。				
	②変動率		年間 +2.7%	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	岡田不動産鑑定
尼崎（県） 5-7	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 岡田 文
鑑定評価額	22,800,000 円		1㎡当たりの価格	351,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価	[令和4年1月]	280,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月21日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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) (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	J R立花 170m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 15m、西 15m、南 20m、北 20m				②標準的使用	低層店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 5.0m、奥行 約 12.0m、規模 60㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	街路	8m市道	交通施設	J R立花駅北方 170m	法令規制	近商 (90,400) 準防
	⑤地域要因の将来予測	アーケード街小売店舗が連たんする駅前商店街であり、コロナ禍により商況は業種によって大きく異なる。立花市場やコープ立花の建替えによる周辺環境の変化も期待され、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	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	355,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	299,000 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駅周辺に位置する商業地域である。需要者は、自ら物販、飲食、サービス等の店舗を営む個人や法人の地元事業者を中心に、これらの事業者に賃貸することを目的とする収益用不動産の投資家等も考えられる。近隣居住者や通勤者の日用買回り品等が中心の商店街であるが、背後に充実した商圏を有し、周辺の商業施設とも共存して一定の繁華性を維持している。既存店舗で総額3,000万円前後が取引の中心帯である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	店舗等の賃貸市場は十分に成熟しているものの、同一需給圏では相場観を重視する市場参加者が支配的であり、収益性を中心に意思決定するまでには至っていない。一方、比準価格は同一需給圏内から信頼性のある取引事例を収集して求められている。よって、比準価格を標準とし、収益価格を関連付けて、規準価格、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	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 +4.0 交通 -5.0 環境 -25.0 行政 -4.0 その他 0.0	
	尼崎 5-5		[ 100.4 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 71.1 ]	[ 100 ] 100	352,000						
(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 +23.0 行政 -4.0 その他 0.0		
	尼崎（県） 5-4	[ 102.8 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 126.5 ]	[ 100 ] 100	349,000							
(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 ■継続 □新規		③価格変動要因		[一般的要因] 主要駅周辺では事業用地や収益不動産への需要が根強く、地価は堅調であるが、商圏の狭い商業地では横ばい乃至やや上昇傾向。								
	前年標準価格	350,000 円/㎡	[地域要因] 立花市場やコープ立花の建替えによる周辺環境の変化も期待され、地価はやや上昇傾向にある。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡								
	②変動率	年間 +0.3%	半年間	%									

鑑定評価書（令和4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, 株式会社夙川不動産鑑定. Includes address: 尼崎（県） 5-8 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 山本 考一

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (63,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (257,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月6日), (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率 (205,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和4年6月23日), (5) 価格の種類 (正常価格), 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 (Location: 尼崎市塚口町4丁目21番2, 形状: 店舗兼住宅 S2), (2) 近隣地域 (Range: 東40m, 西20m, 南140m, 北30m), (3) 最有効使用の判定 (中低層の店舗・事務所兼共同住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (none), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (Commercial area with high traffic), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Market maturity and price trends), (8) 公示価格とした (公示価格: 249,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land price: -), (10) 対象基準地の前年標準価格等の前 (Price change: +1.2% year, % half-year)

鑑定評価書（令和4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. Includes address details for Niigata Prefecture, Niigata City.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (864,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (293,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和4年1月] 路線価又は倍率, (8) 220,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (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4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. Includes address: 尼崎（県）5-10 兵庫県 兵庫第2分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (172,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (214,000 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) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.



鑑定評価書（令和4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, 澤田不動産鑑定士事務所. Row 1: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 70,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 455,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 360,000 円/㎡, 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, (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4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. Values include 尼崎（県） 5-12, 兵庫県, 兵庫県第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 米虫 淳子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 306,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 261,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 205,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) (9) price comparison.

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 8 日 提出  
 尼崎（県） 9-1 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
尼崎（県） 9-1	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 竹内 雅司郎

鑑定評価額	1,900,000,000 円	1㎡当たりの価格	88,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	66,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 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	尼崎市中浜町 2 4 番外				②地積 (㎡)	21,638	⑨法令上の規制等 工専 (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							
	不整形 1:1.2	工場	規模の大きい工場、倉庫等が主体の工業地域	南11m市道	水道 ガス	阪神尼崎センタープール前 1.6km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 70m、南 160m、北 180m			②標準的使用	大規模工場地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 140.0 m、奥行 約 150.0 m、規模 21,000 ㎡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	1 m市道	交通施設	阪神尼崎センタープール前駅南方 1.6km	法令規制	工専(60,200)				
	⑤地域要因の将来予測	規模の大きい工場、倉庫等が主体の工業地域であり、当面、現状を大きく変えないものと予測する。需要が強い一方、売物件が少ない状況にあることから、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	大規模工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	不整形	-1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	88,000 円/㎡		線下地		-1.0						
	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	同一需給圏は阪神間臨海部を中心に内陸部を含む工業地域で、広域に及ぶ。需要者の中心は製造業者や物流事業者等の法人である。大阪都心部や高速道路 I C 等への接近性が良好な立地条件を備えていることや E C 市場の拡大による流通業務地に対する活発な投資の影響から需要は堅調で、さらに売り物件の少なさもあって市況は非常にタイトである。取引が少ないうえ、取引価額は画地規模等により様々であり、中心となる価格帯は見い出せない。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	後記 3、(3) 記載理由により収益価格は試算していない。取引市場では、取引価格の水準を指標に需給動向等も勘案して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	<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	+2.0
	標準地番号	尼崎 9-5							交通	0.0		交通	+7.0
	公示価格	132,000 円/㎡	[ 104.2 ] 100	<u>100</u> [ 100 ]	<u>100</u> [ 152.8 ]	[ 98.0 ] 100	88,200	環境	0.0	環境	+40.0		
								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	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	[ ] 100			交通			交通	
								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	[一般的な要因]		工業地については需要が強い一方、売り物件が少ない状況が続いている。臨海部等では物流施設や工場への活発な投資が続いている。							
	前年標準価格	80,000 円/㎡		[地域要因]		臨海部の大規模な工業地域で、旺盛な需要がある一方、売り物件は少なく、市況はタイトであること等から、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			[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 +10.0%	半年間	%									

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社谷澤総合鑑定所神戸支社. Includes address: 尼崎（県） 9-2 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 石川 太郎

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 180,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 120,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 90,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外標準地, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 8 日 提出  
 尼崎（県） 9-3 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） 9-3	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	161,000,000 円	1㎡当たりの価格	152,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 14 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	尼崎市次屋 3 丁目 9 4 番 「次屋 3-11-36」				②地積 (㎡)	1,061	⑨法令上の規制等	準工 (60,200) 準防 (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						
	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 40m、西 30m、南 70m、北 30m			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が地価は上昇している。										
(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	152,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	132,000 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) 規格外の公示価格とした	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 +1.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
		尼崎 9-10	[ 103.0 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 96.0 ]	[ 100 ] 100	152,000					
(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		③価格形成要因の変動状況		[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、地価は上昇傾向である。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 146,000円/㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 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。							
	②変動率		年間 +4.1%	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							