

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	モリオカ不動産鑑定事務所
伊丹（県） - 1	兵庫県	兵庫県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 森岡 高司
鑑定評価額	26,900,000 円		1㎡当たりの価格	138,000 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] 110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月12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	伊丹市北河原1丁目163番「北河原1-3-14」				②地積(㎡)	195	⑨法令上の規制等	準工(60,200) (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地利用の状況	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伊丹 800m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 20m、南 30m、北 20m				②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 20.0m、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 5.5m市道	交通施設	J R伊丹駅北方 800m	法令規制	準工(60,200)			
(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	138,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	64,500 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏はJ R福知山線沿線を主とする住宅地域及び住工混在地域で、概ね伊丹市東部及び川西市南部の圏域である。需要者は、地縁の嗜好性を有する伊丹市居住者が多くを占めるほか、近隣市域からの流入も一部で見られる。交通騒音等、やや環境面で劣る観は否めない地域で、取引も静態的な地域であったが、近年では駅徒歩圏の立地性が再評価されており需要も回復基調にある。需要の中心価格帯は対象地程度の規模の土地で2,500万円前後と認められる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺には共同住宅も見られるが、取引は専ら自用目的が中心で、そのため居住の快適性や利便性を重視した価格が形成される地域と考えられる。また画地条件から中層以上の建物の建築が困難であること等から土地の高度利用が計り難く、収益価格は低位に試算された。よって本件では、市場性を反映した比準価格を標準に収益価格は参考に留め、更に標準地及											
(8) 規準とした公示価格	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 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 -4.0 環境 -14.0 行政 0.0 その他 0.0
	伊丹 - 14		[100.5] 100	100 [101.0]	100 [82.6]	[100] 100	137,000					
(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 +1.0 交通 -6.0 環境 +41.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	184,000 円/㎡	[102.2] 100	100 [102.0]	100 [133.9]	[100] 100	138,000					
(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		[一般的要因] 利便性の良い住宅地の需要は堅調であるが、世界情勢や物価高の影響等、景気動向への懸念も見られ、需給関係を注視する必要がある。					
	前年標準価格		135,000 円/㎡		[地域要因]		最寄駅から徒歩圏の混在住宅地域で底堅い需要が認められる。					
	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		[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	+2.2%	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, 中村不動産鑑定士事務所. Includes details for 伊丹 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (141,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price adjustments.

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, 勝沼不動産鑑定. Row 1: 伊丹（県）, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 勝沼和子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 34,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 175,000 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/㎡, (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) 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), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (6) 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), (7) 公示価格 (Public Price), (8) 指定基準地 (Specified Standard Land), (9) 前年からの検討 (Review from Previous Year), (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, 松本工務店 不動産鑑定士事務所. Row 2: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (141,000 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 5 日), (6) 路線価 [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率 (110,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 4 年 6 月 10 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: 伊丹市中野北 4 丁目 1 0 番), (2) 近隣地域 (Standard use: 戸建住宅地), (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 141,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (Area 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 (公示価格 153,000 円/㎡), (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）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 齋藤不動産鑑定事務所, 伊丹（県）, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 24,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 177,000 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, 140,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地, (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, モリオカ不動産鑑定事務所. Includes details for 伊丹（県） and 兵庫 兵庫第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (24,800,000 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.

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, usage, and price determination. Includes sub-sections for ①所在地, ②地積, ③形状, ④敷地の利用, ⑤周辺の土地, ⑥接面道路, ⑦供給処理施設, ⑧主要な交通施設, ⑨法令上の規制, etc.

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, 松本工務店 不動産鑑定士事務所. Includes details for 伊丹（県） and 兵庫第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (143,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (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 table with multiple rows (1-10) and columns detailing site characteristics, market conditions, and price adjustments. Includes sub-tables for (8) 公示価格 and (9) 指定基準地.

鑑定評価書（令和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, 中村不動産鑑定士事務所. Includes details for 伊丹（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (17,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (153,000 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 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price adjustments. Includes sub-tables for comparison methods and price movement factors.

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, A&Tマネジメント株式会社. Row 2: 伊丹（県）, -9, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 139,000 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, 110,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 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 9 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測

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

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

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

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, ①代表標準地, 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, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の前, ①-1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, 大阪エンジニアリング株式会社 兵庫支店. Includes details for 伊丹（県） and 兵庫第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (32,000,000 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) [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 table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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） - 11	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川由紀

鑑定評価額	32,200,000 円	1㎡当たりの価格	182,000 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	145,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月9日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	伊丹市広畑5丁目43番1				②地積 (㎡)	177	⑨法令上の規制等	2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 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 9.5m、奥行 約 19.0m、規模 180㎡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 6m市道	交通施設	阪急伊丹駅北西方 1.8km	法令規制	2低専(60,150)								
(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	182,000 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、伊丹市中部における阪急伊丹線及びJR福知山線沿線を中心とした住宅地域である。需要者は同市内の居住者が中心となり、周辺市域からの流入はやや少ない。バス圏に存しているものの、周辺には買物利便施設等が立地しており、区画整然として環境も概ね良好で、需要は底堅く地価は上昇傾向にある。基準地と同規模程度の土地で3,000万円台前半、細分化された新築建売で3,500~4,000万円程度が需要の中心価格帯となる。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用の戸建住宅が中心の住宅地域であり、収益目的の取引は稀である。また、基準地は地積がやや小さく容積率等の制限から、経済合理的な賃貸住宅の建築は困難と判断されるため、収益還元法の適用を断念した。よって、収益性より居住快適性が選好される住宅地域であることから、現実の取引事例から求めた実証的な比準価格をもって、地価公示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) 公示価格を	①代表標準地	標準地番号	伊丹 - 35	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 [111.9]	⑤個別的要因の比較	[102.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	181,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +3.0 環境 +12.0 行政 -3.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	伊丹（県） - 6	②時点修正	[102.2] 100	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	100 [103.0]	⑤個別的要因の比較	[102.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	183,000	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 0.0 交通 0.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討		継続	前年標準価格	180,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 平地の多い伊丹市はベッドタウンとして需要が堅調である。								
	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	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	[地域要因]		戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域で、地域要因に特段の変化はなく需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。							
②変動率		年間	+1.1%	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 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 and company details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (29,500,000 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, (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 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.

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, 齋藤不動産鑑定事務所, 氏名, 不動産鑑定士

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 52,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 249,000 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, 195,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (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

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） - 14	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川由紀

鑑定評価額	17,900,000 円	1㎡当たりの価格	160,000 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	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月9日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	伊丹市山田6丁目132番「山田6-6-2」				②地積 (㎡)	112	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 15 m、南 25 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 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	標準方位 北、6 m市道	交通施設	阪急伊丹駅南西方 3km	法令規制	1 中専 (60, 200)			
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	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。土地は2,000万円程度、新築建売住宅は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) 公示価格を	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	標準地番号 伊丹 - 11					160,000		交通	0.0	環境	交通	+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
	伊丹（県） - 3					160,000		交通	0.0	環境	交通	+2.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 価格変動要因		[一般的要因] 伊丹市は居住環境・利便性とも良好。人口は若干の増加傾向にある。								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	158,000 円/㎡	[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って需要は堅調である。								
	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 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。							
	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

鑑定評価額	92,500,000 円	1㎡当たりの価格	182,000 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	145,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月9日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	伊丹市野間1丁目298番2「野間1-7-3」				②地積 (㎡)	508	⑨法令上の規制等	2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	店舗兼共同住宅 R C 4	店舗、店舗兼共同住宅等が多い商業地域	北東18m市道	水道 ガス 下水	阪急武庫之荘 2.1km						
(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	18m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。地価は若干の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	188,000 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、地価は若干の上昇傾向にある。取引価額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) 公示価格を標準とした	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	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号	伊丹 5-6				182,000		交通	0.0		交通	+1.0
	公示価格	[100.3] 189,000 円/㎡	100 [103.0]	100 [101.0]	[100] 100		環境	0.0		環境	-2.0	
							画地	+3.0		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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	伊丹（県） 5-2					182,000		交通	0.0		交通	+11.0
	前年指定基準地の価格	[104.7] 298,000 円/㎡	100 [100]	100 [171.0]	[100] 100		環境	0.0		環境	+44.0	
							画地	0.0		行政	+7.0	
							行政	0.0		その他	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 背後地の伊丹市の人口は若干の増加傾向にある。							
	前年標準価格	180,000 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。							
	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 +1.1%	半年間	%								

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (伊丹 5-2), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫県第1分科会), 業者名 (氏名 不動産鑑定士 堀田 勝己), 鑑定評価額 (31,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (312,000 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5日), (6) 路線価 (245,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和4年6月13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: (1) 基準地 (伊丹市伊丹1丁目246番11), (2) 近隣地域 (東10m, 西20m, 南50m, 北40m), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は阪神間の駅近傍に位置する商業地域), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域は未だ繁華性の高くない商業地域), (8) 公示価格 (伊丹 5-8 305,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格 (298,000 円/㎡) and 変動率 (+4.7% 年間, +2.3% 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, 株式会社谷澤総合鑑定所 神戸支社. Includes details for 伊丹（県） 5-3, 兵庫県 兵庫第1分科会, 氏名 不動産鑑定士 上原卓志.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (119,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (240,000 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5日), (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率 (185,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和4年6月10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 reasoning table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (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 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison, etc.), (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 details), (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）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 勝沼不動産鑑定. Row 1: 伊丹（県） 5-4, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 勝沼和子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 199,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 190,000 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 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) 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	中村不動産鑑定士事務所
伊丹（県） 9-1	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 中村要

鑑定評価額	90,300,000 円	1㎡当たりの価格	124,000 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	97,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月12日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	伊丹市北伊丹7丁目9番2				②地積 (㎡)	728	⑨法令上の規制等	準工 (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												
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 40m、南 30m、北 40m				②標準的使用	工場・倉庫地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 35.0m、規模 700㎡程度、形状 ほぼ長方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m市道	交通施設	J R 北伊丹駅南西 420m	法令規制	準工 (60,200)									
(3) 最有効使用の判定	工場・倉庫地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	124,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	83,800 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、阪神間及び北摂の工業地域一帯と捉えられる。需要者の中心は関西圏を拠点とする工場、倉庫等の工業系建物の利用を目的とする事業者等が中心。鉄道駅に近く、周辺幹線道路との連続性も良好であること等から根強い需要があり、地価は強含みで推移している。画地規模により総額にはばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は把握し難いが、700～1,000㎡の土地で概ね9,000万円～13,000万円程度と考えられる。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は信頼性の高い事例により求められた不動産の市場性を反映する価格として実証性及び規範性は高い。収益価格は理論的な価格であるが、工業用途の取引については自用取引が中心で、賃貸市場が未成熟であること等から当該価格の説得力は劣るものと思料する。よって、実証性及び規範性が高く、説得力に優る比準価格を採用し、収益価格は参考程度に留め、近傍公示価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	伊丹 9-2	②時点修正	[101.7] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [93.0]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	124,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -5.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0	
	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] 100	③標準化補正	100 []	④地域要因の比較	100 []	⑤個別的要因の比較	[] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
(9) 指定基準地からの検討	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	120,000 円/㎡														
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡												
(10) 対象基準地の前年の検討	②変動率	年間	+3.3%	半年間	%													
	③価格形成要因の	<p>[一般的要因] 伊丹市の人口等は概ね安定的に推移している。市内の工業地需要は全体的に強含みで推移していると思われる。</p> <p>[地域要因] 地域要因に目立った変動はない。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>																

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, and 莫りオカ不動産鑑定事務所. Includes 伊丹（県） 9-2, 兵庫県 兵庫県第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 森岡 高司, 鑑定評価額 167,000,000 円, 1㎡当たりの価格 130,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Includes 令和4年7月1日, 令和4年6月12日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月5日, 正常価格, [令和4年1月] 99,000 円/㎡, 路線価又は倍率 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 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 倉庫兼事務所地, (4) 対象基準地の個別的要因. (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. (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: 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. (9) 指定基準地からの検討: ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格, ⑦内訳. (10) 対象基準地の前年標準価格等の前: ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③変動状況.