

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 鑑定評価額. Includes details for 伊丹 (県) and 兵庫 兵庫第1分科会.

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 dates and price types like 令和4年7月1日 and 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections like (1) 基準地, (2) 近隣地域, (5) 鑑定評価の手法の適用, and (8) 規準とした価格.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中村不動産鑑定士事務所
伊丹（県） - 2	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 中村要

鑑定評価額	14,100,000 円	1㎡当たりの価格	141,000 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	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		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	伊丹市池尻4丁目9番98				②地積 (㎡)	100	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200) (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 15 m、北 25 m			②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、5 m 市道	交通施設	阪急伊丹駅西 3.9km	法令規制	1 中専 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心とした住宅地域であり、地域要因は今後当分の間は概ね現状を維持した状態で推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	141,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は対象不動産の属する伊丹市内の住居系地域一帯。需要者は同一需給圏内の居住者が中心となるものと考えられる。住環境の良好な住宅地域で、至近のイオンモールをはじめ日常利便施設は多く、需要は強含みで推移している。土地は 1, 200 ~ 1, 800 万円程度、新築戸建は 3, 000 万円台の価格帯が需要の中心と思われる。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は信頼性の高い事例により求められており、不動産の市場性を反映する価格として実証性及び規範性は高く、十分な説得力を有するものと判断する。なお、収益還元法は対象地の地積が小さく、経済合理性に見合った賃貸経営が可能となる建物の建設が困難と判断し、適用を断念した。よって、公示価格及び指定基準地価格との検討を踏まえた上で、比準価格を採用するものとし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格とした	① <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	0.0	
	標準地番号	伊丹 - 4				141,000		交通	0.0	環境	+1.0	行政	+2.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0	
	伊丹（県） - 3					140,000		交通	0.0	環境	+2.0	行政	+21.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	③ 価格変動要因		[一般的要因] 伊丹市の人口等は概ね安定的に推移している。市内の住宅地需要は全体的に概ね堅調に推移している。									
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	137,000 円/㎡		[地域要因] 地域要因に目立った変動はない。								
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	② 変動率	年間	+2.9%	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, 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. Includes values like 令和4年7月1日, 令和4年7月4日, 正常価格, 140,000 円/㎡.

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: 伊丹市野間北2丁目8番9. (2) 近隣地域: 東20m, 西70m, 南40m, 北20m. (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 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 175,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、阪急伊丹線及び神戸線の沿線... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 同一需給圏内の類似地域等において信頼性の高い取引事例を収集することができた... (8) 公示価格とした: 伊丹 -24, 公示価格 175,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格 175,000 円/㎡. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 174,000 円/㎡, 変動率 年間 +0.6%, 半年間 0.0%.

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 (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, (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) 110,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for (1) 基準地, (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.

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） - 5	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士

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

(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	140,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6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	伊丹市緑ヶ丘5丁目100番2				②地積 (㎡)	138	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100)							
	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 30m、西 20m、南 40m、北 15m			②標準的使用	戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 15.0m、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 5m市道	交通施設	阪急伊丹駅北西 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	177,000 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い地域であり、需給状況は比較的堅調である。土地は2,000万円～2,500万円程度、新築戸建住宅は3,000万円台後半～4,000万円前半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	比準価格は同一需給圏の類似地域に位置する規範性の高い事例により求められており、市場の実態を反映した実証的かつ説得力のある価格である。対象地域は自用の戸建住宅中心の地域であり、経済合理的な賃貸住宅経営は困難な状況にある。よって本件では収益還元法の適用を断念した。以上より、比準価格を標準とし、下記標準地・指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。															
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	伊丹 - 9	②時点修正	[100.3] 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [85.5]	⑤個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	176,000	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 +1.0 交通 -1.0 環境 -17.0 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 [106.1]	⑤個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	175,000	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 +2.0 環境 0.0 行政 +3.0 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	[102.2] 100	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	100 [106.1]	⑤個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	175,000	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 +2.0 環境 0.0 行政 +3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	184,000 円/㎡	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 [106.1]	⑤個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	175,000	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 +2.0 環境 0.0 行政 +3.0 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	173,000 円/㎡		③価格形成要因の	[一般的要因] 市域はほぼ平坦で、大阪都心等への接近性や生活利便性の良さから住宅地需要は地縁者を中心に堅調。今後の円安等の影響は要注視。									
	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、需要は堅調に推移している。									
②変動率	年間	+2.3%	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, モリオカ不動産鑑定事務所. Includes details for 伊丹（県） and 兵庫県 兵庫県第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (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 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, (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) 規準とした価格, (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, 松本工務店 不動産鑑定士事務所. Row 2: 伊丹 (県) -7, 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 (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 (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 (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 (伊丹市荻野 4 丁目 7 3 番 1), (2) 近隣地域 (東 20m, 西 20m, 南 20m, 北 20m), (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 143,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (伊丹市北部及び宝塚市南東部の中小規模の戸建住宅を中心とする住宅地域), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (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), (8) 公示価格 (伊丹 -23, 公示価格 135,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (伊丹 (県) - 6, 前年指定基準地の価格 184,000 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格 (140,000 円/㎡), 変動率 (年間 +2.1%, 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 兵庫第1分科会.

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, (8) 120,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price adjustments. Includes sub-tables for (5) 鑑定評価の手法の適用 and (8) (9) 公示価格/指定基準地からの検討.

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, A & T マネジメント株式会社. 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 (㎡), 111, 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) (60, 192)

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, 東 30m, 西 20m, 南 20m, 北 20m, ②標準的使用, 戸建住宅地, 間口 約 10.0 m, 奥行 約 11.0 m, 規模 110 ㎡程度, 形状 ほぼ整形, 特記事項, 特にない, 街路, 基準方位: 北 4.8 m 市道, 交通施設, 阪急伊丹駅西 3km, 法令規制, 1 中専 (60, 192)

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, 戸建住宅地, 方位 +3.0, 取引事例比較法, 比準価格 139,000 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/㎡

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 (円/㎡), ⑦内訳, 標準化補正, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因, 街路 +3.0, 交通 +1.0, 環境 +4.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, ①指定基準地番号, 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 0.0, 交通 +1.0, 環境 +26.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 4 columns: (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, 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, ②変動率, 年間 +2.2%, 半年間 %, 前年標準価格 136,000 円/㎡, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, [一般的要因] 市内の住宅地需要は比較的安定しており、地価は概ねやや上昇傾向にある。 [地域要因] 近隣地域は小規模一般住宅を中心とする既存住宅地域で、一般的要因を反映して需要は比較的堅調である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大阪エンジニアリング株式会社 兵庫支店
伊丹（県） - 10	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 今川 健

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

(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	135,000 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		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						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 30 m、南 10 m、北 35 m			②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、4 m市道	交通施設	阪急伊丹駅北 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、共同住宅等が混在する住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、概ね現況のまま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	173,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	収益還元法	収益価格	104,000 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪急伊丹線及びJR福知山線沿線で、概ね伊丹市の圏域である。需要者は同一需給圏内の居住者が大半を占めるが、圏外からの転入も見られる。バス便が充実しており、阪急伊丹駅及び生活利便施設等は徒歩圏内に存することから、需給関係は安定している。対象基準地と同規模の土地で3,000万円程度、土地100㎡～150㎡の新築建売住宅は3,000万円～4,000万円程度での取引が中心と史料される。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸共同住宅も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。中規模の一般住宅が多い地域で、市場参加者は自己居住を目的とし、収益性より居住の快適性・利便性等を重視する傾向があることから、比準価格が最も市場に適合した説得力のある価格と判断した。従って収益価格を参考に留め、下記標準地、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格とした	①代表標準地	■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
	伊丹 - 20	公示価格	[100.6] 100	100 [102.0]	100 [105.1]	[103.0] 100	171,000		街路	0.0	交通	0.0	交通	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	地域要因	街路	+3.0
	前年指定基準地の価格	184,000 円/㎡	[102.2] 100	100 [102.0]	100 [110.1]	[103.0] 100	172,000		街路	0.0	交通	0.0	交通	-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変動状況	[一般的要因] 伊丹市は阪神間のベッドタウンで人口は微増傾向にある。市内は概ね平坦な地勢であり、バス便が充実しているため需要は安定している。								
	前年標準価格		171,000 円/㎡			[地域要因] 中小規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域である。生活利便施設等から徒歩圏内にあり、需要は堅調に推移している。								
	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	+1.2 %	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, 株式会社小林エステイト. Row 1: 伊丹（県）, -11, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 長谷川由紀

Table with 4 columns: 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

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Includes dates like 令和4年7月1日 and 令和4年6月9日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1) to (10). (1) 所在地, (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) 対象基準地からの検討. Includes details like '伊丹市広畑5丁目43番1' and '戸建住宅地'.

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, 株式会社谷澤総合鑑定所 神戸支社. Includes details for 伊丹（県） and 兵庫県.

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, (8) 210,000 円/㎡.

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, 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, 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 10 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) 公示価格とした標準地, (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	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 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	基準方位 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)	
	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	+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) 公示価格を標準とした	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						交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	伊丹 - 11					160,000	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
	公示価格	[100.7] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[101.0] / 100		その他 0.0			
157,000 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 0.0	地域要因	街路 -2.0
	伊丹（県） - 3						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	[100.6] / 100	100 / [102.0]	100 / [108.0]	[101.0] / 100	160,000	環境 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	
	174,000 円/㎡						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 価格形成要因の			[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。				
	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					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	<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 +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 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 +1.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 伊丹 5-6	[100.3] 100	100 [103.0]	100 [101.0]	[100] 100	182,000			
	公示価格 189,000 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 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 +44.0 行政 +7.0 その他 0.0
	伊丹（県） 5-2	[104.7] 100	100 [100]	100 [171.0]	[100] 100	182,000			
	前年指定基準地の価格 298,000 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 180,000 円/㎡		③ 価格変動要因の 形成要因	[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。				
	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] 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。 [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 %						

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 [令和4年1月] 路線価又は倍率 (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), 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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (所在地, 形状, 敷地の利用, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的使用, etc.), (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, etc.), (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い商業地域), (8) 公示価格 (標準地番号 伊丹 5-8, 公示価格 305,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号 -, 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 (前年標準価格 298,000 円/㎡, 変動率 年間 +4.7%, 半年間 +2.3%)

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. Row 2: 伊丹（県） 5-3, 兵庫県, 兵庫県第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, (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, 185,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. 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. Contains detailed data on prices, ratios, and market characteristics.

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	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 指定基準地番号	-	② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100										
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規	前年標準価格	120,000 円/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 伊丹市の人口等は概ね安定的に推移している。市内の工業地需要は全体的に強含みで推移していると思われる。									
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	□ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	[地域要因]	地域要因に目立った変動はない。								
② 変動率	年間	+3.3%	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, 伊丹（県）, 兵庫県, 兵庫県第1分科会, 氏名, モリオカ不動産鑑定事務所, 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, [令和4年1月] 99,000 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別, 正常価格

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等