

鑑定評価書（令和 5 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 太朗

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 35,200,000 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, [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率, 150,000 円/㎡, 倍率種別, 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 (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), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment/Verification), (8) 規準とした価格 (Standard Price), (9) 指定基準地からの検討 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Year Standard Price).

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） - 2	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	11,300,000 円	1㎡当たりの価格	157,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月16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	尼崎市大庄西町4丁目157番1 「大庄西町4-10-6-1」				②地積 (㎡)	72	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防 (その他) (70,160)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1:2.5	住宅 W3	小規模住宅が密集する中に、共同住宅も見られる住宅地域	北4m市道	水道 ガス 下水	阪神尼崎センタープール前 850m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、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 5.5m、奥行 約 13.5m、規模 75㎡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、4m市道	交通施設	阪神尼崎センタープール前駅北西 850m	法令規制	1住居 (70,160) 準防
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とする住宅地域として概ね成熟しており、今後も現状のまま推移するものと予測する。価格が手頃で住宅地の需要が認められ、地価は当面堅調に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	157,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は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。旧来からの住宅地域で需要者は地元で地縁を有する一次取得者が多い。小規模な住宅が密集しやや雑然としているが、価格が手頃なため住宅地の需要が認められ、地価は堅調に推移している。規模等により様々であるが、土地は1千万円台半ば、新築建売住宅は3千万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する住宅地域であり、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、標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 <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 0.0 交通 +7.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 尼崎 - 44	公示価格 166,000 円/㎡	[ 100.3 ] / 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 102.7 ]	[ 100 ] / 100	157,000		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	-	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100	[ ]			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③価格変動要因		[一般的要因] 尼崎市の住宅地の地価は横這い程度で推移する地域が多いが、居住環境や利便性の良好な地域では上昇率が拡大する地域も見られる。				
	前年標準価格 156,000 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特別な変動は認められないが、価格が手頃で住宅地の需要が認められ、地価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 <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							
	②変動率	年間 +0.6%	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アレイズ兵庫事務所
尼崎（県） - 3	兵庫県	兵庫第2	氏名	不動産鑑定士 川端 良明

鑑定評価額	51,000,000 円	1㎡当たりの価格	220,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	175,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月16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) 地区計画等 (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 25m、西 20m、南 35m、北 35m				②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 18.0m、規模 220㎡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、5m市道	交通施設	阪急塚口駅北西方 1.8km	法令規制	1 中専 (70,200) 準防 地区計画等			
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅と共同住宅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現状を維持するものと予測する。需要は安定的で、地価は強含み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	+1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	220,000 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北部及び伊丹市南部の一部で、阪急神戸本線及び阪急伊丹線沿線の住宅地域である。需要者は地元の居住者のほか圏外からの転入者も見られ、一次取得者層の住宅購入や中高年層の住み替え等が中心である。類似地域内の需給動向は、交通利便性はやや劣るものの居住環境は比較的良好であり、需要は堅調である。中心価格帯は、規模が様々なため総額の範囲がやや大きい。基準地と同程度の土地で5,000万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺の類似地域は自用目的の取引が中心である。また、交通利便性等を踏まえると経済合理的な賃貸住宅の経営が困難なため収益還元法の適用は断念した。比準価格は同一需給圏内で実際に売買された不動産の取引価格を基礎とし、市場性が反映された実証性の高い価格と判断する。したがって、比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 規格外の公示価格とした	①代表標準地	標準地	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	尼崎 - 8	[ 100.7 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 104.0 ]	[ 101.0 ] 100	218,000					
(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 +1.0 交通 +4.0 環境 +18.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	尼崎（県） - 14	[ 102.2 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 121.5 ]	[ 101.0 ] 100	222,000						
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 尼崎市内の人口は変動幅が小さく微減傾向で推移している。利便性が高い住宅地の需要は堅調である。							
	前年標準価格 216,000 円/㎡				[地域要因] 既存の住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。最寄り駅からやや離れているが、居住環境は比較的良好である。							
	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 - 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 +1.9%	半年間 %									

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 森本不動産鑑定. Includes address: 尼崎（県） - 4 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, 110,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 296,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 235,000 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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of location, area, and price determination.

鑑定評価書（令和5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 (17,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (179,000 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5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 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. Includes detailed analysis of location, market conditions, and price determination.

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 7 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	41,400,000 円	1㎡当たりの価格	267,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	210,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 5 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)  (その他)					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況								
	1:2.5	住宅 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	267,000 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。対象基準地と同規模の土地は 4, 1 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	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	+1.0
	ニ崎 - 37	公示価格	[ 101.2 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 114.6 ]	[ 100 ] 100	267,000		街路	0.0	交通	+5.0	環境	+7.0
	302,000 円/㎡							画地	0.0	行政	+1.0	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	[ 102.2 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 99.9 ]	[ 100 ] 100	267,000		街路	0.0	交通	0.0	環境	-3.0	
	前年指定基準地の価格							画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	
	269,000 円/㎡							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] 尼崎市の人口は微減、世帯数は微増傾向が続く。住宅地への需要は武庫之荘・塚口エリアは根強く、他のエリアも概ね堅調。										
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 261,000 円/㎡			[地域要因] 駅徒歩圏にある住環境が良好な住宅地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 +2.3 %	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
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	12,500,000 円	1㎡当たりの価格	126,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月]	100,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年6月29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								
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 20m、北 30m				②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0m、奥行 約 14.0m、規模 100㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5m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。地価は横ばいないし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	126,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	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 <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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +7.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0			
	標準地番号 尼崎 - 17	公示価格 142,000 円/㎡	[ 100.4 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 110.1 ]	[ 100 ] / 100	126,000							
(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 +1.0 交通 0.0 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0			
	指定基準地番号 尼崎（県） - 12	前年指定基準地の価格 155,000 円/㎡	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 123.2 ]	[ 100 ] / 100	126,000							
(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 125,000 円/㎡	③ 価格変動要因		[一般的要因] 尼崎市は、工業都市、また大阪・神戸のベッドタウンとして発展してきたが、近年は人口微減傾向にある。									
	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] 特筆すべき要因変化はない。		[個別的要因] 個別的要因の変動は特にない。								
② 変動率	年間 +0.8%	半年間 %												

鑑定評価書（令和5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: 尼崎（県） - 8 兵庫県 兵庫第2 氏名 不動産鑑定士 土田正顕

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (176,000 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5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 reasoning table with 9 columns: (1) 所在地, (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. Includes details on area (66㎡), shape (trapezoid), and surrounding infrastructure.

Table (8) 規格外の価格: Comparison of standard price and announced price. 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.

Table (9) 指定基準地からの検討: Comparison of designated standard price and previous year's price. Columns include 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: Analysis of price changes. Columns include 1-1 対象基準地の検討 (継続/新規), 前年標準価格, 1-2 基準地が共通地点である場合の検討, 2 変動率 (年間 +0.6%, 半年間 %).



鑑定評価書（令和5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, 53,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 255,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 200,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書 (令和 5 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) -12, 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 5 年 1 月] 路線価又は倍率, 125,000 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) 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.

鑑定評価書（令和5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. Row 1: 尼崎（県）, 兵庫県, 第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 谷諳 岳史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 55,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 275,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 215,000 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 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	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	28,600,000 円	1㎡当たりの価格	170,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月]	135,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5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	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、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、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			170,000 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、下記一般的要因等の影響で地価は上昇傾向。中古の戸建住宅で2,500万円前後、新築の建売住宅で4,000万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	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 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	185,000 円/㎡	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[105.9]}$	$\frac{[100]}{100}$	171,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	尼崎（県） - 19	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 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	189,000 円/㎡	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[109.1]}$	$\frac{[100]}{100}$	169,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		166,000 円/㎡	③ 価格変動要因				
	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		-	[一般的要因] 取引件数や新設住宅着工戸数は対前年比で増加傾向。利便性の高い地域では住宅需要は堅調であり、取引価格は上昇傾向。				
	公示価格		円/㎡		②変動率		年間 +2.4 % 半年間 %	[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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和 5 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. Row 1: 尼崎（県）, -16, 兵庫県, 第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 谷諳 岳史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 135,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率, 105,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and 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. (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) 公示価格としての標準地, (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.

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 7 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	株式会社尼信経営相談所
尼崎（県） - 17	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	21,200,000 円	1㎡当たりの価格	193,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 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				
	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 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 176)					
	1:2.5	住宅 W3	小規模一般住宅が密集する住宅地域	東 4.4m 市道	水道 ガス 下水	阪神尼崎 550m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 20m、北 50m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.5m、奥行 約 17.0m、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、4.4m 市道	交通施設	阪神尼崎駅北東方 550m	法令規制	2 住居 (70, 176) 準防				
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、今後とも現況の住環境を維持するものと予測する。利便性が良好で一定の需要があり、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	193,000 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中・南部の阪神電鉄本線及び JR 東海道本線沿線の住宅地域。需要者の中心は尼崎市内の居住者である。最寄り駅から徒歩圏にあるとともに周辺には商業施設や公共施設等も多く、利便性が良好であることから需要は堅調である。対象基準地と同規模の土地で 2, 100 万円程度、小規模な新築戸建住宅は 3, 500~4, 000 万円程度が需要の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	後記 3、(3) 記載理由により収益価格は試算していない。快適性を重視する住宅地域であるため、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的と認められる。したがって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、下記標準地・指定基準地とは均衡を得ていると判断した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	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
	尼崎 - 33					192,000		交通	0.0	交通	+1.0	
	公示価格	[ 100.6 ]	100	100	[ 101.0 ]		環境	0.0	環境	-16.0		
	165,000 円/㎡	100	[ 100 ]	[ 87.4 ]	100		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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	尼崎（県） - 2					194,000		交通	0.0	交通	-6.0	
	前年指定基準地の価格	[ 100.6 ]	100	100	[ 101.0 ]		環境	0.0	環境	-12.0		
	156,000 円/㎡	100	[ 100 ]	[ 81.9 ]	100		画地	0.0	行政	-1.0		
							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		③ 変動状況	[一般的要因] 尼崎市の人口は微減、世帯数は微増傾向が続く。住宅地への需要は武庫之荘・塚口エリアは根強く、他のエリアも概ね堅調。								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 191,000 円/㎡			[地域要因] 最寄り駅から徒歩圏にあつて利便性が良好な住宅地で、需要は堅調である。								
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input 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 +1.0%	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	38,000,000 円		1㎡当たりの価格	229,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	180,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月22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	J R 立花 440m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 50 m、南 30 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 9.0 m、奥行 約 19.0 m、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 6 m市道	交通施設	J R 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、現状のまま推移すると思われる。需要は底堅く、地価は若干の上昇傾向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	229,000 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4000万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) 規準とした公示価格	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -3.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	ニ崎 - 36		[ 100.5 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 92.2 ]	[ 103.0 ] 100	229,000					
(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 -13.0 行政 0.0 その他 0.0	
	尼崎（県） - 19	[ 100.5 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 82.7 ]	[ 103.0 ] 100	230,000						
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 尼崎市の人口は若干の減少程度で推移している。地価は居住環境・利便性の良好な地域で上昇し、全体的に回復傾向にある。 [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。 [個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。							
	前年標準価格	225,000 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	+1.8%	半年間	%							

鑑定評価書（令和 5 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 (21,300,000 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 5 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 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. Includes detailed analysis of land use, market conditions, and price adjustments.



鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社小林エステイト. Includes address: 尼崎（県） -20 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 長谷川大輔

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (50,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (229,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月5日), (6) 路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率 (180,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和5年6月29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 use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison, Income, 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) 公示価格とした (Public price details), (9) 指定基準地からの検討 (Designated area review), (10) 対象基準地の前年の検討 (Previous year review)

鑑定評価書（令和5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 address: 尼崎（県） -21 兵庫県 兵庫2分科会 氏名 不動産鑑定士 松本年弘

Table with 4 columns: 鑑定評価額 13,300,000 円, 1㎡当たりの価格 162,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 令和5年7月1日, (4) 鑑定評価日 令和5年7月1日, (6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 135,000 円/㎡ 倍, (2) 実地調査日 令和5年6月15日, (5) 価格の種類 正常価格, (3) 鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple 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 use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location 0.0), (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) 規格外価格 (Price adjustments table), (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) including inflation and regional factors.

鑑定評価書（令和5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, 岡田不動産鑑定. Includes sub-rows for 尼崎（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (15,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (185,000 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5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-tables for (8) and (9) regarding price standards and (10) regarding price fluctuations.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本不動産鑑定
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

鑑定評価額	402,000,000 円	1㎡当たりの価格	512,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月]	420,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市塚口町1丁目17番1外				②地積 (㎡)	785	⑨法令上の規制等	近商 (80,400) 準防 (その他) (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	阪急塚口 250m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 30m、南 0m、北 50m		②標準的使用	中低層店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 35.0m、規模 700㎡程度、形状 台形		④地域的特性	特記事項	特にない	街路 9m市道	交通施設	阪急塚口駅北西 250m	法令規制	近商 (90,400) 準防
	⑤地域要因の将来予測	中低層の店舗等が建ち並ぶ駅前商業地域で、人通りが多く繁華性は回復している。駅前再開発等の影響もあり、地価は上昇している。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 台形 +4.0 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	523,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	395,000 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はじめとする阪神間の駅周辺の商業地域一帯である。需要者は地元で地縁性を有する中小事業者のほか、広域に店舗展開する法人や、不動産業者等である。商況はほぼコロナ前には戻っており、もともと人通りの多い駅前商店街で店舗需要は強く、駅前再開発もあって地価は上昇している。取引される土地の規模によって総額が大きく異なるため、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中低層の店舗等が建ち並ぶ商業地域で、自己の事業用に土地が取引されることが多い地域である。比準価格は、同一需給圏内の直近の取引事例から求められており、実証的価格として信頼性が高い。一方、収益価格は土地価格に比べ地域の賃料水準が十分でないためやや低位に試算されたものと判断する。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、さらに周辺標準地及び指定基準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 0.0 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[102.4] 100	100 [100]	100 [84.8]	[104.0] 100	511,000					
(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 -10.0 行政 -4.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[102.9] 100	100 [100]	100 [92.5]	[104.0] 100	511,000					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1対象基準地の検討 継続 新規	前年標準価格 493,000 円/㎡		③価格変動要因	[一般的要因] 経済の不安定要因は多いものの低金利政策の継続等もあり、阪神間の事業用不動産の地価は上昇傾向が続いている。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 標準地	標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 駅南側再開発が行われるなど、駅周辺の土地需要は多く、地価は上昇している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率	年間 +3.9%	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
尼崎（県） 5-2	兵庫県	兵庫第2	氏名	不動産鑑定士 土田正顕

鑑定評価額	2,920,000,000 円	1㎡当たりの価格	735,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月]	580,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年6月20日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市潮江1丁目814番外「潮江1-2-6」				②地積 (㎡)	3,975	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,500) 防火 (その他) 地区計画等 (100,500)				
(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 J R 尼崎駅北西 270m	法令 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。J R 尼崎駅前の希少性の高い立地に位置し、需要が多いことから、地価は今後も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	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	752,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	603,000 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を中心とした駅前商業地域である。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、不動産事業者等である。大規模商業施設、高層店舗付事務所等が建ち並ぶ大規模開発がなされた駅前に位置しており、希少性の高さから需要は多く、地価は上昇傾向にある。取引価格は、取引目的、規模、立地等の個別的要因により様々であるため、需要の中心となる価格帯を一概に指摘するのは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	大規模商業施設、高層店舗付事務所等が建ち並ぶ駅前商業地域で、代替性のある商業地の事例を広域的に収集し比準価格を求めた。近隣地域及び周辺地域ではテナントビル等も多くみられるが、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、また近年の建築費高騰の影響もあり、収益価格はやや低位に試算された。よって、実証性の高い比準価格を重視し、収益価格を関連付け、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 規準とした価格	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	0.0
	標準地番号 尼崎 5-13	公示価格 725,000 円/㎡	[ 101.4 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 100 ]	735,000		交通	0.0	環境	0.0	行政
(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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			交通		環境		行政
(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 715,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 地域によって差異はあるものの、尼崎市の商業地の地価は、全般的には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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地			[地域要因] J R 尼崎駅前の希少性の高い立地に位置し、需要が多いことから、地価は上昇傾向で推移している。						
	標準地番号 尼崎 5-13		公示価格 725,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
② 変動率		年間 +2.8%	半年間 +1.4%									

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 7 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	32,400,000 円	1㎡当たりの価格	253,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	200,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 0 m、北 30 m				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 7.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.8 m 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		
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(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	266,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	201,000 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、事業者等の需要はあるものの、当地域のある杭瀬エリアが衰退しており、地価は微増に留まる。取引が少ないうえ、取引価額も地積等により様々で、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	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 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -11.0 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	尼崎 5-8	[ 100.9 ] 100	100 [ 104.0 ]	100 [ 111.3 ]	[ 100 ] 100	253,000				
(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 -2.0 交通 -3.0 環境 +16.0 行政 -6.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	[ 102.3 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 103.7 ]	[ 100 ] 100	254,000					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 利便性及び繁華性が良好な駅前や主要幹線沿いの商業地への需要は希少性等から底堅い。それ以外の近隣商業地への需要は概ね横這い。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 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/㎡				[地域要因] 駅に近い路線商業地であるが、周辺の杭瀬エリアの衰退の影響から、地価は微増で推移。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +0.4 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和5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） 5-4 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 108,000,000 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5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 table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Optimal use), (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 verification of estimated prices), (8) 公示価格 (Public prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices, etc.)

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
尼崎（県） 5-5	兵庫県	兵庫第2	氏名	不動産鑑定士 川端 良明

鑑定評価額	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	200,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	160,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月16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	尼崎市武庫川町3丁目3番				②地積 (㎡)	52	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 準防 (その他) (90,300)		
	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 30m、南 20m、北 10m				②標準的使用	低層の店舗ないし店舗兼住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 4.0m、奥行 約 13.0m、規模 52㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 9m市道	交通 施設 阪神武庫川駅南東方 250m	法令 規制 近商(90,300)準防
	⑤地域要因の将来予測	低層の小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ商業地域であり、地域要因に大きな変動はなく現状を維持するものと予測する。地価は微増傾向で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	3階建程度の店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	206,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	130,000 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商業地域である。需要者は地元の個人事業主や阪神間の事業法人が挙げられる。類似地域内の需給動向は、やや減退傾向が見られる旧来の近隣商業地域であり、商圏は小規模で顧客は主に地元住民が中心であるが、駅に近く交通利便性が良好なことから、一定の需要が認められる。中心価格帯は、画地規模や需要者の属性も様々なため見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺の類似地域は自用のほか賃貸用不動産も散見されるが、賃貸想定は投下資本に見合う収益性を満たしているとは言えず、収益価格は比準価格と比べて低位に求められ、その精度も劣る。比準価格は同一需給圏内で実際に売買された不動産の取引価格を基礎とし、市場性が反映された実証性の高い価格と判断する。したがって、比準価格を標準に収益価格を比較考量し、標準地及び指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 規格外価格とした	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 0.0 環境 +10.0 行政 +12.0 その他 0.0	
	ニ崎 5-1	公示価格	[ 101.2 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 125.7 ]	[ 100 ] 100	200,000				
(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 +2.0 交通 +8.0 環境 +105.0 行政 0.0 その他 0.0		
	ニ崎（県） 5-4	前年指定基準地の価格	[ 102.9 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 225.8 ]	[ 100 ] 100	201,000				
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 尼崎市内の人口は変動幅が小さく微減傾向で推移している。利便性や汎用性の高い商業地に対する需要は堅調である。						
	前年標準価格	199,000 円/㎡		[地域要因]	旧来の近隣商業地域であり、地域要因に大きな変動はない。繁華性は減退傾向が見られるが、交通利便性は比較的良好である。						
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	+0.5%	半年間	%							



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かりゆし不動産鑑定
尼崎（県） 5-6	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 竹之内 浩
鑑定評価額	396,000,000 円		1㎡当たりの価格	580,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	420,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月20日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市長洲本通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				
	1:1.5	共同住宅・店舗 RC11	中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	北(駅前広場)市道、東側道	水道 ガス 下水						
(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ぶ駅前商業地で、今後も現状の環境で推移していくものと想定される。駅至近に存し、繁華性も高いことから、地価は上昇傾向で推移していくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	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	609,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	457,000 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、指定基準地等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) 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 +20.0 交通 -6.0 環境 +13.0 行政 +4.0 その他 0.0
	尼崎 5-13	[ 101.4 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 132.6 ]	[ 105.0 ] 100	582,000					
(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 +20.0 交通 -6.0 環境 +13.0 行政 +4.0 その他 0.0
	尼崎（県） 5-2	[ 102.8 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 132.6 ]	[ 105.0 ] 100	582,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 565,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 尼崎市は、快適性・利便性等の差異により選好性が地域により異なるため、地価も用途・エリア等により異なる傾向にある。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動状況		[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 %		の		[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	23,300,000 円	1㎡当たりの価格	358,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月]	280,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5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	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							
(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、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	368,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	305,000 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3,000万円以上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	地域要因	街路 +4.0	
	公示価格	251,000 円/㎡	[100.4] 100	100 [100]	100 [70.2]	[100] 100	359,000	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	尼崎（県） 5-4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0	
	前年指定基準地の価格	442,000 円/㎡	[102.9] 100	100 [100]	100 [127.5]	[100] 100	357,000	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因		[一般的要因] 主要駅周辺を中心に立地条件の良い商業地では供給が限定的である一方、事業用地や収益不動産への需要が根強く、地価動向は堅調。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		③ 価格変動要因		[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、地価は上昇傾向にある。								
②変動率		年間 +2.0%	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書（令和 5 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 尼崎不動産鑑定. 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 (65,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (263,000 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 5 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 210,000 円/㎡ 倍

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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of land use, market characteristics, and price adjustments.

鑑定評価書（令和5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） 5-9, 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, 879,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 298,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 225,000 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, (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. Contains detailed data on land characteristics, prices, and market conditions.

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） 5-10	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	174,000,000 円	1㎡当たりの価格	217,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	170,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月16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	尼崎市西昆陽1丁目719番6 「西昆陽1-27-18」				②地積 (㎡)	803	⑨法令上の規制等	準住居 (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					
	3:1	店舗W1	低層の店舗が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	西30m国道	水道 ガス 下水	阪急武庫之荘 2.8km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 80m、南 110m、北 60m			②標準的使用	沿道施設用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0m、奥行 約 16.0m、規模 800㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 30m国道	交通施設	阪急武庫之荘駅北西 2.8km	法令規制	準住居 (70,200) 準防			
(3) 最有効使用の判定	沿道施設用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	227,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	158,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は尼崎市内の路線商業地域を中心として阪神間の路線商業地域全域にわたる。需要者は飲食業や小売業等、全国にチェーン展開する法人が中心であるが、地元の法人も認められる。交通量の多い国道沿いに存するため繁華性は概ね良好で、事業用地の需要は比較的多く、地価は緩やかな上昇傾向が認められる。事業用地の取引価格は個別的要因により様々であるため、需要の中心となる価格帯を一概に指摘するのは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は路線商業地域であり、収益物件も見られるが、土地価格に見合う賃料を得ることはやや困難である。また、収益価格は仮定的要素を含み、路線店舗は容積消化率が低いため収益価格は低位に求められる傾向がある。収益価格よりも現実の市場における複数の取引事例から求められた比準価格がより規範性が高いと認められるため、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、標準地及び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 +4.0 行政 +6.0 その他 0.0
	ニ崎 5-9	240,000 円/㎡	[100/100]	100 [100]	100 [111.3]	[100/100]	216,000				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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 +10.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0	
	ニ崎（県） 5-8	[102.3/100]	100 [100]	100 [120.7]	[100/100]	218,000					
(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		③ 価格変動要因		[一般的要因] 商況の回復等により商業地の地価は総じて堅調に推移しており、繁華性や収益性の高い地域を中心に上昇率が拡大している。						
	■継続 □新規		前年標準価格 214,000 円/㎡		[地域要因] 交通量の多い国道沿いに存するため繁華性は概ね良好で、近隣地域周辺では新規の出店も見られる。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		[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5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: 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5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. Includes detailed analysis of location, usage, and price determination.

鑑定評価書（令和5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, 天海建物株式会社. Includes address: 尼崎（県） 5-12 兵庫県 兵庫第2分科会 氏名 不動産鑑定士 金甲烈

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 311,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 266,000 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5年1月] 路線価又は倍率, (8) 210,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 7 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	2,210,000,000 円	1㎡当たりの価格	102,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	74,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 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			
	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	工専 (60,200) (その他)				
	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 線下地	-1.0 -1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	102,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪神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、取引価額は地積等により様々であり、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	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だと認められる。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	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 +2.0 交通 0.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	尼崎 9-3	[ 104.8 ] 100	<u>100</u> [ 100 ]	<u>100</u> [ 113.2 ]	[ 98.0 ] 100	102,000				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	[ ] 100					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 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。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 88,000 円/㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動状況 形成要因の		[地域要因] 臨海部の大規模な工業地で、旺盛な需要がある一方、売り物件は少なく、市況は非常にタイトで、地価は上昇している。						
	②変動率		年間 +15.9%	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	株式会社谷澤総合鑑定所神戸支社
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 太朗
鑑定評価額	202,000,000 円	1㎡当たりの価格	135,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	99,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月19日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	尼崎市西高洲町16番45				②地積 (㎡)	1,499	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		工専 (60,200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 90m、南 50m、北 60m			②標準的使用	中小規模の工場地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 38.5m、奥行 約 38.5m、規模 1,500㎡程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	9.0m市道	交通施設	阪神出屋敷駅南 1.1km	法令規制	工専(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の工場に倉庫等も見られる工業地域にあって、今後も現状を維持すると予測する。売物件の供給不足や旺盛な物流施設需要を背景に、高値での取引が増加しており、地価は強い上昇基調で推移すると予測する。												
(3) 最有効使用の判定	中小規模の工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	135,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、尼崎市を中心に、広くは阪神間における工業地域である。需要者の中心としては、大阪や神戸等の消費地への接近性などを重視する全国及び地場の製造業者や物流業者等である。阪神高速神戸線及び湾岸線の最寄IC背後に位置し、消費地等へのアクセスにも優れていることから、旺盛な物流用地需要や売物件不足を背景に地価は強い上昇傾向にある。需要の中心価格帯は規模や画地条件等により千差万別で、その把握は困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模の工場に倉庫等も見られる工業地域に存し、自用目的での取引が中心となり、貸し工場等の収益物件は少なく、賃貸市場が成熟していないため、収益還元法の適用は見送った。したがって、広域的に多数の信頼性のある工業地の取引事例を収集・選択し得た実証的な比準価格を標準として、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえた上、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 規格外価格とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0		
	公示価格	尼崎 9-7	[ 105.7 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 75.7 ]	[ 100 ] 100	134,000		交通 0.0	環境 -22.0	行政 0.0	その他 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	尼崎（県） 9-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0		
	前年指定基準地の価格	88,000 円/㎡	[ 115.9 ] 100	100 [ 98.0 ]	100 [ 77.6 ]	[ 100 ] 100	134,000		交通 0.0	環境 -20.0	行政 0.0	その他 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 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 変動状況		[一般的要因] 旺盛な物流需要や売物件不足により尼崎市内工業地の需要は極めて強い。但し、売物件供給状況や建築費の動向には注視が必要である。									
	前年標準価格	120,000 円/㎡			[地域要因] 尼崎西IC背後の臨海工業地域にあって、優れた交通利便性や消費地接近性から需要は旺盛で、地価は強い上昇基調にある。									
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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>				[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 +12.5%	半年間	%										

鑑定評価書（令和5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 address: 尼崎（県）9-3 兵庫県 兵庫2分科会 氏名 不動産鑑定士 松本年弘

Table with 4 columns: 鑑定評価額 170,000,000 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 令和5年7月1日, (4) 鑑定評価日 令和5年7月1日, (6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 125,000 円/㎡, (2) 実地調査日 令和5年6月15日, (5) 価格の種類 正常価格, (3) 鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Industrial use), (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 method, etc.), (6) 市場の特性 (Industrial 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 (Market maturity, etc.), (8) 規格外価格 (公示価格, etc.), (9) 指定基準地からの検討 (Comparison with previous year), (10) 対象基準地の前年標準価格の検討 (Price change rate: +5.3%)