

鑑定評価書（令和 6 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. Row 1: 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.

Table with 3 columns: 鑑定評価額, 20,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 160,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Includes values like 令和 6年 7月 1日, 令和 6年 7月 4日, 正常価格, 125,000 円/㎡.

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の検討. Includes detailed data on prices, ratios, and market characteristics.

鑑定評価書（令和6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 (14,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (149,000 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6年1月] 路線価又は倍率, (8) 115,000 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 comparison methods and regional factors.

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） - 4	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 齋藤 誠

鑑定評価額	14,800,000 円	1㎡当たりの価格	149,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	伊丹市中野北4丁目10番 「中野北4-1-10」				②地積 (㎡)	99	⑨法令上の規制等										
	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 20m、西 20m、南 20m、北 20m			②標準的使用	戸建住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0m、奥行 約 14.0m、規模 100㎡程度、形状 長方形																
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位：北 5.5m市道	交通施設	阪急伊丹駅北西 4km	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 +2.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	149,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は伊丹市北部及び宝塚市南東部の一般住宅や共同住宅等が混在する住宅地域である。需要者は圏域内居住者が大半を占める。バス圏域に存するため利便性にやや欠くが、周辺地域には大型商業施設や路面店舗等も多く居住環境は概ね良好である。地縁者を中心とする安定した需要に支えられ、地価は緩やかな上昇傾向にある。対象地と同規模の土地で1500万円程度、新築戸建住宅は3500万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	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。一方、標準地周辺では賃貸住宅も見られるが、自用の戸建住宅が取引の中心である。また対象地地積も小さく、経済合理的な賃貸住宅の建築が困難であるため、本件では収益還元法の適用を断念した。従って、比準価格を標準とし、標準地及び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) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	伊丹 - 27	②時点修正	[100.6] 100	③標準化補正	100	④地域要因の比較	[102.0] 100	⑤個別的要因の比較	[102.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	148,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +2.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	伊丹（県） - 14	②時点修正	[102.5] 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	[102.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	148,000	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 +1.0 交通 +2.0 環境 +10.0 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			③ 価格変動要因の	[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中心に堅調。今後の金利・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				[地域要因] 一般住宅と共同住宅等が混在する住宅地域である。バス利用のやや利便性に欠く地域だが、住環境は概ね良好で地価は上昇基調にある。													
②変動率			年間 +2.8%	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	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 齋藤 誠

鑑定評価額	25,500,000 円	1㎡当たりの価格	185,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	145,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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) (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	中小規模一般住宅の中に共同住宅も見られる住宅地域	東5m市道	水道 ガス 下水	阪急伊丹 2.5km											
(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)								
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅の中に共同住宅等が見られる住環境良好な住宅地域として、今後も現状を維持すると予測する。地価は緩やかな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	185,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は、阪急伊丹線及びJR福知山線沿線の住宅地域で、概ね伊丹市及び川西市南部を含む圏域である。需要者の中心は、伊丹市居住者が多くを占めるほか、阪神間の近隣市域からの流入も見られる。バス圏であるが、区画整然とした街並みが広がる住環境の良好な地域であり、需給状況は比較的堅調である。土地は2,000万円～2,500万円程度、新築戸建住宅は4,000万円～4,500万円程度が需要の中心である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。一方、標準地周辺では賃貸住宅も見られるが、自用の戸建住宅が取引の中心であり、対象地積も経済合理的な賃貸住宅の建築には不十分であるため、本件では収益還元法の適用を断念した。従って、比準価格を標準とし、標準地及び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) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	伊丹 - 9	②時点修正	[100.6] 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/㎡)	185,000	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
	公示価格	160,000 円/㎡															
(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	[103.1] 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/㎡)	185,000	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	192,000 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格 180,000円/㎡		③価格変動要因の		[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中心に堅調。今後の金利・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 -		公示価格 円/㎡		[地域要因] バス圏にあるが、比較的人気の高い住環境良好な住宅地域であり、需要は堅調に推移している。								
	②変動率		年間 +2.8%	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6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, 堀田鑑定工学研究所. Includes details for 伊丹（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (26,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (198,000 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6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 valuation methods. Includes sub-sections for ①所在地, ③形状, ④地積, ⑤法令上の規制等, ⑧標準的画地の形状等, ⑨市場の特性, ⑩試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由.

鑑定評価書（令和 6 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 (13,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (152,000 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 table with multiple rows (1-10) and columns for site details, neighborhood characteristics, market characteristics, and price adjustments. Includes specific data for 伊丹市荻野4丁目7番1.

鑑定評価書（令和6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 (18,100,000 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, (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6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 (8) and (9) comparing standard and designated land prices.

鑑定評価書（令和6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: 伊丹（県） -9 兵庫県 兵庫第1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 (16,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (147,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和6年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和6年7月5日), (6) 路線価, [令和6年1月] 路線価又は倍率 (115,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和6年6月5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 multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location: 伊丹市寺本5丁目411番, Shape: 1:1.2, etc.), (2) 近隣地域 (Boundary: 東30m, 西20m, 南20m, 北20m, etc.), (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 147,000 円/㎡, etc.), (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...), (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成住宅地域で、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...), (8) 公示価格とした (公示価格 150,000 円/㎡, etc.), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号 伊丹(県) -14, etc.), (10) 対象基準地の前年の検討 (前年標準価格 143,000 円/㎡, etc.)

鑑定評価書（令和6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: 伊丹（県） -10 兵庫県 兵庫第1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, 33,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 181,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 140,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 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) 対象基準地の前年の検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	A&Tマネジメント株式会社	
伊丹（県） - 11	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 玉井嘉彦	
鑑定評価額	33,600,000 円		1㎡当たりの価格	190,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月1日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	伊丹市広畑5丁目4番31				②地積 (㎡)	177	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低専(60,150) (その他)						
(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	基準方位：北6m 市道	交通施設	阪急伊丹駅北西 1.8km	法令規制	2低専(60,150)
	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にあって、今後も当面は現況を維持して推移するものと予測する。住環境や生活利便性は概ね良好で需要は堅調であり、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	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	190,000 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、周辺には各種商業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、収益目的の取引はほとんど見られない。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	0.0
	伊丹 - 35		[101.0] 100	100 [100]	100 [110.9]	[102.0] 100	190,000		交通	0.0	交通	+3.0	環境	+11.0
(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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	前年指定基準地の価格	192,000 円/㎡	[103.1] 100	100 [102.0]	100 [104.0]	[102.0] 100	190,000		交通	0.0	交通	0.0	環境	+4.0
(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 価格形成要因の	[一般的要因] 伊丹市内の住宅地は、駅徒歩圏、バス圏にかかわらず需要は比較的堅調で、地価は概ねやや上昇傾向にある。								
	前年標準価格		186,000 円/㎡			[地域要因] 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、一般的要因を反映し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		□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6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 1: 伊丹（県）, 兵庫, 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, 30,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 271,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 220,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 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.

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） - 13	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 齋藤 誠

鑑定評価額	54,000,000 円	1㎡当たりの価格	256,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	205,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	伊丹市稲野町1丁目54番2				②地積 (㎡)	211	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)  (その他) (60, 180)									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況												
	1:2	住宅 W2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	南4.5m市道	水道 ガス 下水	阪急稲野 150m												
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 50m、南 25m、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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4.5m市道	交通施設	阪急稲野駅北東 150m	法令規制	1 中専 (60, 180)									
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅の中に共同住宅も見られる駅に近い住宅地域であり、今後も現状を維持すると予測する。地価は緩やかな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	256,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	135,000 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪急伊丹線沿線で、概ね伊丹市南部及び尼崎市北部の住宅地域である。需要者の中心は伊丹市内及び尼崎市内居住者が中心であるが、他のエリアからの転入者も見られる。古くからの住宅地で最寄駅や利便施設にも近く、伊丹市内においては人気エリアのひとつであり、需要は底堅く推移している。土地は対象地と同規模で5,000万円台前半程度、土地30坪程度の建売住宅では、4,000万円後半～5,000万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	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。一方、対象地周辺では賃貸住宅も見られるが、自用の戸建住宅が取引の中心であり、収益性よりも利便性・快適性が重視される。よって収益価格は低位に求められた。従って、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、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) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	伊丹 - 13	②時点修正	[ 100.6 ] 100	③標準化補正	100	④地域要因の比較	[ 103.0 ] [ 98.9 ]	⑤個別的要因の比較	[ 103.0 ] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	256,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 +4.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	公示価格	252,000 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	伊丹（県） - 12	②時点修正	[ 101.9 ] 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	[ 103.0 ] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	256,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -1.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	266,000 円/㎡																
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続	□新規	前年標準価格	252,000 円/㎡		③価格変動要因の	[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中心に堅調。今後の金利・円安等の影響は要注視。 [地域要因] 相対的に人気の高いエリアで、最寄駅や商業施設「つかしん」へも近く利便性良好。地価は緩やかに上昇している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地	□標準地	標準地番号	-		公示価格	-									
	②変動率	年間	+1.6%	半年間	%													

鑑定評価書（令和6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 (18,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (166,000 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6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 determination factors.

## 鑑定評価書（令和6年地価調査）

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 長谷川大輔
鑑定評価額	96,500,000 円	1㎡当たりの価格	190,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月5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					
(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 2.1km	法令規制	2中専(60,200)		
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	196,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	137,000 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 +1.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	伊丹 5-6	[ 101.3 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 101.0 ]	[ 100 ] 100	190,000				
(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 0.0 交通 +6.0 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[ 103.6 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 134.6 ]	[ 100 ] 100	190,000					
(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 185,000 円/㎡		③ 価格変動要因		[一般的要因] 伊丹市の人口は横ばい〜微減傾向である。				
	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/㎡		[地域要因]		地域要因に変動はない。				
	②変動率		年間 +2.7%	半年間 %	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和6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） 5-3, 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, 127,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 256,000 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6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 rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation 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, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Valuation), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices, etc. of Target Standard Land).

鑑定評価書（令和6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, 堀田鑑定工学研究所. Includes details for 伊丹（県） 5-4, 兵庫県, 兵庫県第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 堀田 勝己.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (208,000,000 円), 1㎡当たりの価格, 198,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和6年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和6年7月5日), (6) 路線価, [令和6年1月] 路線価又は倍率 (155,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和6年6月10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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (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 data on area, price, and market characteristics.

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	102,000,000 円	1㎡当たりの価格	140,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月1日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	伊丹市北伊丹7丁目90番2				②地積 (㎡)	728	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 40m、南 30m、北 40m			②標準的使用	工場・倉庫地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 35.0m、規模 700㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m市道	交通施設	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	140,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	82,400 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。											
(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	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 9-1						標準化補正	交通	0.0	環境	-7.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	環境	0.0	行政	0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡						画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規	前年標準価格 129,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況		[一般的要因] 伊丹市の人口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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間	+8.5%	半年間	%							

鑑定評価書（令和6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, 182,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 142,000 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 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.