

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, and 宝塚（県） - 1 宅地-1. Includes details like 宝塚（県）, 兵庫県, 兵庫県第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 森岡 高司, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (46,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (247,000 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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 195,000 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 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. 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	株式会社小林エステイト
宝塚（県） - 2	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 松本年弘 印

鑑定評価額	29,500,000 円	1㎡当たりの価格	180,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	145,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 16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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市御殿山3丁目30番2 「御殿山3-4-5」				②地積 (㎡)	164	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			
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	J R宝塚 770m			
(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 11.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 165 ㎡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	J R宝塚駅 北方 770m	法令規制	1低専(50,100)
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域であり、今後も概ね現況の住環境を維持するものと予測される。最寄り駅からやや距離があるが、画地整然とした閑静な住宅街で、地価水準は概ね微増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	+3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	180,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、J R福知山線、阪急宝塚線及び今津線沿線の山手の住宅地域で、需要者の中心は、宝塚市及び阪神間の居住者がその多くを占める。駅からやや距離があるが、戸建住宅のほかマンション等も見られる閑静な高台の住宅地域であり、J R及び阪急両線の利用が可能で、需給関係は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地は3000万円～4000万円程度、新築の戸建住宅で5000万円～6000万円程度の取引が中心と思考される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、基準地の画地規模では自己利用目的での取引が殆どであり、規範性の高い賃貸事例の収集に限りがあることに加えて、賃貸経営上合理性を有する建物想定が困難であるため、収益価格の適用を断念した。よって、規準とした公的価格等との均衡性に留意しつつ、取引市場の実態を反映し実証的で規範性の高い比準価格を以て、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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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
	標準地番号 宝塚 - 4	公示価格 179,000 円/㎡	[100.6] 100 [103.0]	100 [100]	100 [100]	[103.0] 100	180,000		地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(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 行政 その他
	-		[] 100 []	100 []	100 []	[] 100			地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	178,000 円/㎡			③ 価格形成要因			
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 宝塚 - 4	公示価格 179,000 円/㎡				[一般的要因] 景気は緩やかに回復している。当市は利便性の良い地域を中心に地価は上昇しており、山手等の利便性の劣る地域は下落が継続している。 [地域要因] 高台の閑静な住宅地域で地域要因に特段の変動はない。J R・阪急2線利用可の利便性が良好なエリアで、地価は微増傾向である。 [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 +0.6%						

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8日 提出
宝塚（県） - 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 資産評価研究所	
宝塚（県） - 3	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士	横野忠敏 印

鑑定評価額	23,000,000 円	1㎡当たりの価格	96,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	77,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 27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	宝塚市売布きよしガ丘12番889 「売布きよしガ丘5-13」				②地積 (㎡)	240	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低専 (50,100) (その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 60m、南 40m、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 14.0m、奥行 約 17.0m、規模 240㎡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	阪急売布神社駅 北西方 900m	法令規制	1低専(50,100)			
	⑤地域要因の将来予測	開発後相当年数を経過した高台の低層住宅地域であり、今後とも現状を維持すると予測する。最寄駅へやや距離を有する山手に位置し、需要はやや弱く、地価は当面やや弱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 0.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		96,000 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	同一需給圏は売布神社駅を中心とした阪急宝塚線沿線の高台の住宅地域である。需要者は市内居住者のほか阪神間の近隣市域からの転入者を含む一次取得者層が中心で、大阪方面への通勤者が多い。眺望や自然環境の良い丘陵部に位置するが、近年需要者の利便性志向が高まってきており、地勢や利便性にやや劣る当該地域への需要はやや弱含みで推移している。土地は2,000万円台前半、新築戸建住宅は4,000万円前後が需要の中心価格帯である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を標準的使用とする住宅地域で、賃貸住宅が存在したとしても、転勤等の特殊な事情に基づくものが中心であり、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではなく、収益性よりも居住の快適性が選好されることから、収益還元法の適用を断念した。従って、下記標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、自用目的の取引が中心であり、取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められることから、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 規準とした公示価格	①代表標準地	標準地番号	宝塚 - 32	②時点修正	[99.4] 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [82.5]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	95,900	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 -3.0 交通 0.0 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	宝塚（県） - 2	②時点修正	[101.1] 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [181.3]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	96,400	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 +3.0 環境 +76.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	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 97,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 阪神間でも知名度の高い住宅地で、利便性良好な地域を中心に需要は堅調に推移しているが、山手住宅地の需要はやや弱含みである。										
	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]		山手高台の住宅地域であり、需要は低迷しており、地価は弱含みで推移している。										
②変動率		年間	-1.0%	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 元年地価調査）

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神戸支所. Includes address details for 宝塚 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (35,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (138,000 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) 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-tables for (8) 公示価格 and (9) 指定基準地.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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神戸支所. Includes address details for 宝塚 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (295,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (268,000 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation justification table with multiple rows and columns detailing site characteristics, market conditions, and price determination factors.

鑑定評価書 (令和 元年地価調査)

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神戸支所. Includes address details for 宝塚 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (43,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (190,000 円/㎡), 242,000 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns detailing site characteristics, market conditions, and price determination factors. Includes sub-tables for (8) 公示価格 and (9) 指定基準地.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes details for 宝塚 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (39,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (178,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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
宝塚（県） - 8	兵庫県	兵庫県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 堀田 勝己 印
鑑定評価額	30,800,000 円		1㎡当たりの価格	199,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	160,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市千種1丁目9番2 「千種1-8-48」				②地積 (㎡)	155	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 低専 (50, 100) (その他) 地区計画等											
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 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	標準方位：北 6.0 m市道	交通施設	阪急小林駅 北西 390m	法令規制	1 低専 (50, 100) 地区計画等					
	⑤地域要因の将来予測	中規模の戸建住宅を中心とする閑静な住宅地域であり、地域要因に格別な変動は認められず、当面の間現状のまま推移するものと予測する。比較的優位な競争力を背景に、地価はやや上昇基調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		199,000 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	同一需給圏は阪急今津線及び宝塚線沿線で、概ね宝塚市及び西宮市の圏域。需要者の中心は同一需給圏内の居住者であるが、圏外から住み替えによる流入も見られる。近隣地域は丘陵地に開発された住宅地域で従来から人気は高い。近年地価はやや上昇傾向で推移している。土地は総額3000万円程度、建物込で5000万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	戸建住宅を中心とする住宅地域で、自用目的の取引が中心である。一部に転勤等の事情による貸家物件等も見られるものの、賃貸市場は形成されておらず、収益還元法の適用を断念した。よって、近時の市場実態を適切に反映する比準価格を採用することとし、鑑定評価額を上記の通り決定した。																		
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	宝塚 - 17		② 時点修正	[100.5] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [100]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	199,000	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 0.0 環境 0.0 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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
(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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
(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	197,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 宝塚市の人口は概ね横ばい傾向にある。景気動向に伴い住宅需要は概ね底堅いが、立地による二極化傾向が進展している。										
	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		標準地番号	宝塚 - 17			公示価格	198,000 円/㎡		[地域要因] 旧来から根強い人気のあるエリアであるが、一般的要因の動向により地価が力強く上昇するまでには至っていない。							
② 変動率		年間	+1.0 %		半年間	+0.5 %		[個別的要因] 格別な変動要因はない。											

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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
宝塚（県） - 9	兵庫県	兵庫県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 堀田 勝己 印
鑑定評価額	42,700,000 円		1㎡当たりの価格	166,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市野上4丁目1番20 「野上4-20-18」				②地積 (㎡)	257	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (その他) 地区計画等								
	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) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 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 16.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 260 ㎡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 4.5 m市道	交通施設	阪急逆瀬川駅 西 1.2km	法令規制	1低専(50,100) 地区計画等								
(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	166,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪急今津線及び宝塚線沿線で、概ね宝塚市及び西宮市の圏域。需要者の中心は、阪神間居住者がその多くを占めるが、他地域からの転入も見られる。中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域で、2次取得層を含んだ需要が認められるが、徐々に細分化も進み開発業者による建売住宅も見られる。近時は底値感が広がり地価はやや上昇傾向にある。土地については4000万円台、新築戸建住宅は6000万円台以上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	戸建住宅を中心とする住宅地域で、自用目的の取引が中心である。一部に転勤等の事情による貸家物件等も見られるものの、賃貸市場は形成されておらず、収益還元法の適用を断念した。よって、近時の市場実態を適切に反映する比準価格を標準とし、公示価格を規準とした価格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) 公示価格を標準とした価格	①代表標準地 標準地番号	宝塚 - 44	②時点修正	[100.3] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [109.2]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	164,000	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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	宝塚（県） - 8	②時点修正	[101.0] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [120.1]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	167,000	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 +9.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 165,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 宝塚市の人口は概ね横ばい傾向にある。景気動向に伴い住宅需要は概ね底堅いが、立地による二極化傾向が進展している。 [地域要因] 旧来から人気のエリアではあるが、接近条件等の面でやや競争力が劣り、地価が力強く上昇するまでには至っていない。 [個別的要因] 格別な変動要因はない。												
	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 - 公示価格 円/㎡			②変動率	年間 +0.6 %	半年間 %										

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 宝塚（県）, 宝塚（県）, 兵庫県, 兵庫県第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 堀田 勝己, 印, 鑑定評価額, 49,200,000 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, 令和 元年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 令和 元年 7月 2日, (6)路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 150,000 円/㎡, (2)実地調査日, 令和 元年 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 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) 公示価格を標準とした, (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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8日 提出
宝塚（県） - 11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 資産評価研究所		
宝塚（県） - 11	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士	横野忠敏	印

鑑定評価額	15,500,000 円	1㎡当たりの価格	100,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	81,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市紅葉ガ丘52番2 「紅葉ガ丘5-9-1」				②地積 (㎡)	155 ()	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (その他) 土砂災害警戒区域				
	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4.3m市道	水道 ガス 下水	阪急宝塚 720m							
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 30m、南 10m、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 8.5m、奥行 約 18.0m、規模 150㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項	土砂災害警戒区域（土石流・急傾斜地の崩壊）	街路	基準方位 北 4.3m市道	交通施設	阪急宝塚駅 南西方 720m	法令規制	1低専(50,100) 土砂災害警戒区域				
	⑤地域要因の将来予測	中規模の一般住宅が多い山手の住宅地域であり、今後とも現状を維持すると思料する。駅へは徒歩圏にあるが、山手に存し、坂や傾斜があるため、需要は弱含みで、地価は下落傾向を継続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	100,000 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	同一需給圏は概ね宝塚市内の阪急沿線の山手に広がる中規模の戸建住宅地域である。需要者は阪神間への通勤層が主で、阪神間在住者が中心である。ただ、対象地周辺は坂道で狭い街路が多く、自動車の通行が不便であり、需要者がやや限定される傾向にある。土地は総額1,500万円前後、新築戸建住宅は3,000万円～3,500万円程度が必要の中心価格帯であると思料する。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を標準的使用とする住宅地域で、戸建賃貸住宅が存在したとしても、転勤等の特殊な事情に基づくものが中心であり、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではなく、収益性よりも居住の快適性が選好されることから、収益還元法の適用を断念した。従って、公示価格を規準とした価格を踏まえ、自用目的の取引が中心であり、取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められることから、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 規準とした公示価格	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
	宝塚 - 25		[99.4] 100	100 [100]	100 [84.2]	[103.0] 100	100,000		交通	0.0	交通	-5.0	
	公示価格							環境	0.0	環境	-14.0		
	82,500 円/㎡							画地	0.0	行政	0.0		
								行政	0.0	その他	0.0		
								その他	0.0				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路		地域要因	街路		
	-							交通		交通			
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		環境		環境				
	円/㎡						画地		行政				
							行政		その他				
							その他						
(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変動状況形成要因の	[一般的な要因] 阪神間でも知名度の高い住宅地で、利便性良好な地域を中心に需要は堅調に推移しているが、山手住宅地の需要はやや弱含みである。									
	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			[地域要因] 対象地周辺は、駅徒歩圏にあるが、土砂災害警戒区域内に存し、坂道や傾斜地が多く、需要はやや低迷しており、地価は弱含みである。									
	②変動率			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	年間	%		半年間	%								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 details for 宝塚 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (38,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (151,000 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) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 9 columns: (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.

Table (8) 規格外価格とした: Comparison of representative and standard land prices with adjustment factors like street, traffic, and environment.

Table (9) 指定基準地からの検討: Comparison of designated standard land prices with previous years and adjustment factors.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: Analysis of price changes and reasons for fluctuations, including general, regional, and individual factors.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 details for 宝塚 (県) and 兵庫第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (39,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (144,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (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.

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, (6) 市場の特性.

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

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

Table with 8 columns: (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前年標準価格.

Table with 8 columns: (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前年標準価格.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の前年標準価格, (11) 変動要因, (12) 変動率.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 宝塚（県）, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, A&Tマネジメント株式会社, 不動産鑑定士 玉井 嘉彦, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 79,500 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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 64,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Values include 宝塚（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, 23,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 151,000 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) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 120,000 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) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8日 提出
宝塚（県） - 16 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 資産評価研究所	
宝塚（県） - 16	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士	横野忠敏

鑑定評価額	85,800,000 円	1㎡当たりの価格	235,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	185,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市中州2丁目336番258 「中州2-3-32」				②地積 (㎡)	365	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	阪急逆瀬川 650m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 40m、南 30m、北 40m				②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 21.0m、奥行 約 17.0m、規模 360㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	阪急逆瀬川駅 北方 650m	法令規制	1低専(50,100)	
(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	235,000 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	同一需給圏は阪急今津線沿線の住宅地域である。需要者の中心は宝塚市及び阪神間の比較的高所得水準の高い居住者である。最寄駅には商業施設が整い、更に駅へ徒歩圏にあり、利便性が高く、また市内有数の住環境を誇る地域で、根強い需要が認められ、地価は強含みに推移している。需要の中心は、対象基準地と同規模の土地で総額8,000万円～9,000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸マンション等も見られるが、低容積率に指定された地域で、地価に見合う賃料水準が形成されていないこと等から、収益価格は低位に試算された。また、自用目的の取引が中心で、取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められ、収益性よりも居住の快適性が重視される。従って、収益価格を参考に止め、年間及び半年間変動率等の価格水準の推移、動向等を考慮し、規範性のある比準価格をもって、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 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
	宝塚 - 40	[100.4] / 100	100 / [102.0]	100 / [100]	[102.0] / 100	235,000		交通 0.0	交通 0.0	環境 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
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			交通 0.0	交通 0.0	環境 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況	[一般的要因] 阪神間でも知名度の高い住宅地で、利便性良好な地域を中心に需要は堅調に推移しているが、山手住宅地の需要はやや弱含みである。						
	前年標準価格 233,000 円/㎡			[地域要因] 市内有数の住環境を誇る地域で、駅距離や商業施設等の利便性に恵まれ、需要は堅調に推移しており、地価は上昇傾向を維持している。						
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	宝塚 - 40								
	公示価格	234,000 円/㎡								
	②変動率	年間 +0.9%	半年間 +0.4%							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 宝塚（県）, 兵庫県, 兵庫県第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 堀田 勝己, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 131,000 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)倍率

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 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) 公示価格を標準とした, (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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 宝塚（県）, 兵庫県, 兵庫県第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 森岡 高司, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,700,000 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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 110,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (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
宝塚（県） -19	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 松本年弘 印

鑑定評価額	18,700,000 円	1㎡当たりの価格	180,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	145,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	宝塚市小林2丁目170番2 「小林2-3-24」				②地積 (㎡)	104	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) (その他) (60, 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			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 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 7.0 m、奥行 約 15.0 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 4 m市道	交通施設	阪急小林駅 北東方 400m	法令規制	1 中専 (60, 160)
(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 台形 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	180,000 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	同一需給圏は宝塚市及びその周辺の住宅地域であるが、需要者の中心は地元へ地縁性を有する者であり、他所からの転入はやや少ない。中小規模一般住宅、共同住宅、店舗等が混在する旧来からの住宅地域で、道路幅員が狭く、街並みはやや雑然としているが、最寄り駅に近く利便性は良好なため、地価水準は微増傾向で推移している。土地は2000万円前後、新築建売住宅は3500万円～4000万円程度での取引が中心と見られる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域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困難なため、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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -3.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 宝塚 -8	公示価格 155,000 円/㎡	[100.3] 100 [101.0]	100 [85.4]	[100] 100	180,000			
(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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +3.0 交通 -2.0 環境 +31.0 行政 -3.0 その他 0.0
	宝塚（県） -16	前年指定基準地の価格 233,000 円/㎡	[100.9] 100 [102.0]	100 [128.3]	[100] 100	180,000			
(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		③ 価格変動要因		[一般的要因] 景気は緩やかに回復している。当市は利便性の良い地域を中心に地価は上昇しており、山手等の利便性の劣る地域は下落が継続している。				
	前年標準価格 179,000 円/㎡				[地域要因] 旧来からの住宅地域で地域要因に特段の変動はない。道路幅員が狭くやや雑然とした住宅地域だが最寄り駅から近く地価は微増傾向である。				
	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				[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	%					

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 details for 宝塚 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,440,000 円), 1㎡当たりの価格 (15,400 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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	堀田鑑定工学研究所
宝塚（県） 5-1	兵庫県	兵庫県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 堀田 勝己 印
鑑定評価額	94,400,000 円	1㎡当たりの価格	200,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	160,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市中野町50番「中野町4-20」			②地積 (㎡)	472	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) (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 40 m、西 40 m、南 20 m、北 20 m			②標準的使用	中低層店舗併用住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 5.5m市道	交通施設	阪急小林駅南東 300m	法令規制	近商(80,200)									
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗併用住宅地			(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	210,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	133,000 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	同一需給圏は宝塚市内の鉄道駅に近い近隣型商業地域のほか、周辺市の駅周辺や幹線道路沿い等に所在する繁華性の高い商業地域も包摂する。需要者の中心は同一需給圏内に地縁を有する事業者のほか、全国規模でチェーン展開する小売業者等である。近年一部消費に上向きの傾向も見られるが、土地需要が力強く回復するには至っていない。なお、出店形態等により求められる画地規模もまちまちであり、取引の中心となる価格帯は見いだせない状況である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は地元密着型商業地域で、新たな顧客を求めて積極的に店舗進出が行われている地域ではない。賃貸市場もあまり熟成していないことから、近時の市場における取引実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格は下限値として参考に留め、公示価格を標準とした価格からの検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	宝塚 5-4	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [98.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	199,000	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 +1.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	195,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	伊丹（県） 5-2	②時点修正	[107.6] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [135.6]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	198,000	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 +7.0 交通 +3.0 環境 +15.0 行政 +7.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	249,000 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	200,000 円/㎡		③価格形成要因の	[一般的要因] 景気は全般的に堅調ではあるが、個人消費への波及は限定的で、阪神間に位置する当市の商業地に対する需要に大きな変動はない。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	□代表標準地 □標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	[地域要因]	近隣型の商業地域として需給は安定している。一般的要因の動向により地価は引き続き横ばい傾向にある。									
②変動率	年間	0.0 %	半年間	%	[個別的要因]	格別な変動要因はない。											

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8日 提出
宝塚（県） 5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 資産評価研究所
宝塚（県） 5-2	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 横野忠敏 印

鑑定評価額	240,000,000 円	1㎡当たりの価格	254,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市中山寺1丁目266番3外「中山寺1-15-1」				②地積 (㎡)	944	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		近商 (80,200) (その他) (90,200)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 70 m、南 50 m、北 40 m			②標準的使用	中層店舗付事務所地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 900 ㎡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	19m国道	交通施設	阪急中山観音駅 南方 160m	法令規制	近商 (80,200)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、店舗等の建ち並ぶ駅に近い路線商業地域であり、今後とも現状を維持するものと予測する。駅に近く、国道沿いの好立地に存し、相対的希少性も認められ、地価は強含みに推移するものと予測する。															
(3) 最有効使用の判定	中層店舗付事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+7.0										
(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/㎡			不整形	-1.0										
	収益還元法	収益価格	216,000 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、宝塚市及び周辺市の幹線道路沿いの路線商業地域等である。需要者の中心は、店舗、事務所等の事業者等が中心である。整備された国道沿いにおいて交通量もあり、最寄駅にも近く、銀行も複数見られる等、繁華性が認められ、地価は強含みで推移している。当該地域は画地規模が様々で、商業地であるため個性も大きく、需要の中心となる価格帯は見いだせない。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺には中層の店舗付事務所等が見られ、賃貸市場は比較的熟成しているが、自用目的の取引が多い地域である。また、賃料も土地価格に見合った水準にはなく、収益価格はやや規範性に欠け、市場性を反映した比準価格がより規範性が高い。従って、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 規準とした公示価格	①代表標準地 標準地番号	宝塚 5-2	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 / [86.4]	⑤個別的要因の比較	[105.9] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	253,000	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 -2.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	212,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	伊丹（県） 5-2	②時点修正	[107.6] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [111.2]	⑤個別的要因の比較	[105.9] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	255,000	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 0.0 環境 +6.0 行政 +7.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	249,000 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		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 251,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 駅前好立地の商業地を中心に堅調な需要が認められ、商業地の地価は横ばい乃至上昇傾向にある。											
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 駅に近く、国道沿いの好立地にあり、地価は強含みに推移している。											
	②変動率		年間 +1.2 %	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 元年地価調査）

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神戸支所. Includes address details for 宝塚 (県) 5-3 兵庫県 兵庫第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (422,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (300,000 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (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.

Table with 4 columns: (8) 規格外価格, (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.

Table with 4 columns: (8) 規格外価格, (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.

Table with 4 columns: (8) 規格外価格, (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.

Table with 4 columns: (8) 規格外価格, (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.

Table with 4 columns: (8) 規格外価格, (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 元年地価調査）

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神戸支所. Includes address details for 宝塚 (県) 5-4 兵庫県 兵庫第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (347,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (1m²当りの価格), 383,000 円/㎡.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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) 対象基準地の前年標準価格等からの検討.

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
宝塚（県） 9-1	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 齋藤誠 印

鑑定評価額	95,500,000 円	1㎡当たりの価格	129,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28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	宝塚市亀井町113番1外「亀井町10-20」				②地積 (㎡)	740	⑨法令上の規制等	準工 (60,200) (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 20m、西 80m、南 80m、北 40m				②標準的使用	工場地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 600 m程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	8m市道	交通施設	阪急小林駅 北東 1.4km	法令規制	準工 (60,200)								
(3) 最有効使用の判定	工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+3.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	129,000 円/㎡			台形	0.0										
	収益還元法	収益価格	75,500 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は宝塚市の他、伊丹市等の周辺都市の工業地域ないし住工混在地域である。需要者は当該圏域を活動拠点として加工業、倉庫業等を営む中小企業を中心とする。周辺で住宅地化が見られる既成の工業地域であり、事業用のほか住宅等の多様な需要もみられ、地価は概ね底堅く推移している。画地規模等の個性により取引価額も様々であり、中心的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	比準価格は同一需給圏の類似地域に位置する事例を広域的に収集選択して求められており、市場の取引実態を反映した実証的な価格である。対象地域は中小規模の工場、事業所のほか、住宅等も見られる自用取引中心の地域であり、比準価格が指標とされる。一方賃貸市場は未成熟であり収益価格は低位に求められた。以上より、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、標準地を規準とした価格にも留意の上、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	宝塚 9-2	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [103.9]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	129,000	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 0.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	130,000 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	[] / 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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡															
(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		[一般的要因] 海外経済の減速はあるも国内景気は概ね緩やかな拡大傾向が持続している。宝塚市における工業地の地価も、概ね安定的に推移している。						
	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		標準地番号		-		公示価格		円/㎡		[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。住工併存する地域で、特に選好性の強い地域ではないが、経済情勢の安定もあり地価に底堅さがみられる。				
	②変動率		年間	0.0%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										