

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, and Morioka Real Estate Appraisal Office details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (48,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (258,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main appraisal reasoning 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.

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 岡田不動産鑑定. Includes address details for 宝塚 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (30,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (187,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 宝塚市御殿山3丁目30番2. (2) 近隣地域: 東50m, 西70m, 南30m, 北20m. (3) 最有効使用の判定: 戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 +3.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は阪神間のJR福知山線及び阪急宝塚線沿線の住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 周辺では賃貸マンション等も見られるが、地積が小さく、経済合理性に見合った賃貸経営が可能となる建物の建設が困難であると判断されるため、収益価格は試算しない. (8) 公示価格とした: 宝塚 - 4, 公示価格 185,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年標準価格等の前年標準価格: 183,000 円/㎡, 変動率 年間 +2.2%, 半年間 +1.1%.

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 熊谷不動産鑑定士事務所. Includes address: 宝塚（県） -3 兵庫県 兵庫第1分科会 氏名 不動産鑑定士 熊谷有剛

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (22,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (95,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月5日), (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率 (76,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和4年6月10日), (5) 価格の種類 (正常価格), 倍率種別, (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 (Neighborhood), (3) 最有効使用の判定 (Use Determination), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Evaluation 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 (Price Adjustment), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 対年標準価格等 (Yearly Standard Price)

鑑定評価書（令和4年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 36,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 141,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 110,000 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 sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use determination), (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 (Reasons for adjustment and determination), (8) 公示価格 (Public price), (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 price, etc.).

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 熊谷不動産鑑定士事務所. Row 1: 宝塚（県）, 兵庫, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 熊谷有剛.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 301,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 274,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 215,000 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 宝塚鑑定工学研究所. Includes details for 宝塚 (県) - 6, 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, 45,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 252,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和4年1月] 路線価又は倍率, (8) 200,000 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) 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 market conditions.

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, A&Tマネジメント株式会社. Row 2: 宝塚（県）, -7, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 40,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 182,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 145,000 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 rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, A&Tマネジメント株式会社. Row 2: 宝塚（県）, -8, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 31,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 205,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和4年1月] 路線価又は倍率, (8) 165,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (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. Contains detailed text and numerical data.



鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 宝塚鑑定工学研究所. Includes details for 宝塚 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (42,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (167,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 宝塚鑑定工学研究所. Includes address details for 宝塚 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (50,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (194,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, (9) 法令上の規制等.

Table with 4 columns: (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.

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 7 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (11) 変動状況.

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） - 11	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川由紀

鑑定評価額	7,050,000 円	1㎡当たりの価格	14,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月7日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月9日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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	宝塚市玉瀬字西古野1番17外				②地積 (㎡)	483	⑨法令上の規制等	「調区」(60,100)  (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	住宅LS2	農家住宅を主体に一般住宅も見られる県道沿いの住宅地域	北東7.5m県道	水道	JR武田尾4.1km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 30m、北 30m				②標準的使用	農家住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 22.0m、奥行 約 22.0m、規模 480㎡程度、形状 ほぼ整形															
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	7.5m県道	交通施設	JR武田尾駅北方4.1km	法令規制	「調区」(60,100)								
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(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	14,600 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を中心に、近隣市町の市街化調整区域内の農家集落の住宅地域である。需要者の中心は、地元民など地縁性を有する個人や事業者で、他地域からの田舎暮らしを目的とした個人や、競売、任意売却による不動産業者の参入も見られる。隣地の購入、親族間売買、資産保有を目的とするものが主で、取引数は低位で推移している。取引される価格帯はまちまちであるが、土地のみでも土地建物でも総額で数百万～2000万円までが取引の中心。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農地に囲まれた在来の農家集落地域であり、自己所有建物を中心とし、賃貸事例は皆無であるため、収益価格は試算しない。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る。よって、信頼性のある取引事例から求めた比準価格を標準とし、標準地の価格を規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) 公示価格とした	①代表標準地	宝塚 - 49	②時点修正	[ 98.7 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 102.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 102.3 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	14,500	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 -4.0 交通 -4.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0	
	②標準地																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[ ] / 100	③標準化補正	100 / [ ]	④地域要因の比較	100 / [ ]	⑤個別的要因の比較	[ ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡															
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	14,800 円/㎡	③価格変動要因	[一般的要因] 当市は、近年、商工業よりも住宅都市としての性格を強めているが、人口はやや減少傾向にある。 [地域要因] 新名神高速道路「宝塚北スマートインターチェンジ」開設により交通アクセスが向上した。 [個別的要因] 個別的要因の変動は特に認められない。											
	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														
	②変動率	年間	-1.4%	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
宝塚（県） - 12	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川由紀

鑑定評価額	39,300,000 円	1㎡当たりの価格	156,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月7日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月9日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市星の荘72番 「星の荘13-31」				②地積 (㎡)	252	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 20m、西 20m、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 15.5m、奥行 約 16.0m、規模 250㎡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4.5m市道	交通施設	阪急売布神社駅南東方550m	法令規制	1低専(50,100)	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	156,000 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、宝塚市内の阪急宝塚線及びJR福知山線沿線の住宅地域である。典型的な需要者層は宝塚市及び周辺市の自己居住目的の個人である。当該地域は閑静な居住環境の上品等な既存住宅地域であり、選好性が比較的強い地域である。土地の細分化が進んでおり市場の中心価格帯は土地価格で2,000万円程度、新築戸建住宅で3,000万円台である。									
(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、売布神社駅を最寄駅とする5事例を採用した。収益価格については、当該地域は自己使用の戸建住宅地域であり、経済的に賃貸事業が成り立つ地域でないため、収益還元法の適用を断念した。従って、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以っ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 宝塚 - 14					156,000	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	交通 -6.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	宝塚（県） - 15					157,000	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	交通 -7.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規					③価格変動要因	[一般的要因] 当市は、近年、商工業よりも住宅都市としての性格を強めているが、人口はやや減少傾向にある。			
	前年標準価格 153,000 円/㎡						[地域要因] 最寄駅から平坦地徒歩圏に位置する戸建住宅地域であり、堅調な需要が認められる。			
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地						[個別的要因] 個別的要因の変動は特に認められない。			
	標準地番号									
	公示価格									
	②変動率	年間 +2.0%	半年間 %							

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 宝塚鑑定工学研究所. Includes details for 宝塚 (県) - 13, 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 (40,600,000 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4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月5日), (6) 路線価 (115,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和4年6月13日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地 (宝塚市桜ガ丘380番), (2) 近隣地域 (東50m, 西30m, 南20m, 北30m), (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 (+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/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏はJR福知山線...), (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...), (8) 公示価格とした (宝塚 - 4, 公示価格 185,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 146,000 円/㎡).

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
宝塚（県） - 14	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士
鑑定評価額	12,400,000 円	1㎡当たりの価格	76,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市光ガ丘2丁目14番311 「光ガ丘2-7-17」				②地積 (㎡)	163	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LS2	高台に造成された区画整然とした住宅地域	北7m市道	水道 ガス 下水	阪急逆瀬川 2km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 100m、南 100m、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 12.0m、奥行 約 14.0m、規模 170㎡程度、形状 ほぼ整形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北7m市道	交通施設	阪急逆瀬川駅西 2km	法令規制	1低専(50,100)			
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は高台に造成された区画整然とした住宅地域であり、特に大きな変動要因はなく、今後とも概ね現状のまま推移すると予測する。市内山手の住宅地域で需要は弱含みで、地価は下落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	76,000 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、宝塚市内の高台に造成された戸建住宅地域が中心である。主な需要者層は、宝塚市及び周辺市に居住する個人又は地縁者で、概ね一次取得者層が中心である。当該地域はバス圏の住宅地域で、交通利便性に劣ることなどから需要は弱含みで、依然として地価は下落傾向で推移している。市場の中心価格帯は土地で1,000万円～1,500万円程度、新築戸建住宅で2,500万円～3,000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、高台に造成された区画整然とした住宅地域で、自用目的での取引が多く、戸建賃貸住宅が存在したとしても転勤等の事情に基づく一時的なもので、経済合理的な賃貸経営が成り立つ地域でないため収益還元法の適用を断念した。需要者の中心は、自己居住目的の個人で、近隣取引相場を考慮して取引が成立するため、規範性のある取引事例により求めた比準価格を採用し、標準地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	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 +48.0 行政 0.0 その他 0.0
	宝塚 - 35		[ 100 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 148.0 ]	[ 100 ] 100	75,700					
(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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 78,000円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 市内住宅地の地価は、山手地域は需要が弱く概ね下落傾向、その他はやや上昇傾向である。					
	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 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因]		市内山手の住宅地域であり、一般的要因を反映して需要は弱含みであり、地価は下落傾向である。					
	②変動率		年間 -2.6%	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	株式会社小林エステイト
宝塚（県） - 15	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川由紀

鑑定評価額	24,800,000 円	1㎡当たりの価格	159,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月7日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月9日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	① 所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市山本南1丁目124番19 「山本南1-21-17」				② 地積 (㎡)	156	⑨ 法令上の規制等	1 中専 (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				
	1:1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南東5m市道	水道 ガス 下水	阪急山本 1.2km				
(2) 近隣地域	① 範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 50 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 13.0 m、規模 150 ㎡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 5 m市道	交通施設	阪急山本駅南西方 1.2km	法令規制	1 中専 (60, 150)	
	⑤ 地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後ともほぼ現状のまま推移するものと予測する。生活利便性が比較的良好な地域であり、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	159,000 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、阪急宝塚線及びJR福知山線沿線で、概ね宝塚市及び伊丹市北部の圏域である。需要者は、宝塚市の居住者のほか周辺市等からの転入者も見られる。最寄駅からはやや距離があるものの、生活利便性は比較的良好で、地勢も概ねフラットであることから、選好性が増している。土地はおよそ2000万円台半ばから3000万円代前半、新築建売住宅では4,000万円台前半まで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	同一需給圏内の類似地域等において信頼性の高い取引事例を収集することができた。一方、当該基準地は画地規模等から経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅を建築することが困難であるため収益還元法の適用を断念した。快適性を重視する住宅地域であることから、自己使用目的で取引され、取引価格の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ので、比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、時系列的な価格動向にも留意した。									
(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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 宝塚 - 20						標準化補正	交通 0.0	交通	交通 0.0
	公示価格 157,000 円/㎡	[ 101.3 ] / 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 100 ]	[ 102.0 ] / 100	159,000	環境 0.0	画地 +2.0	環境	環境 0.0
							行政 0.0	行政	行政	行政 0.0
							その他 0.0	その他	その他	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
	-						標準化補正	交通	交通	交通
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		環境	画地	環境	環境
							行政	行政	行政	行政
							その他	その他	その他	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		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 宝塚市内住宅地では、利便性の高い地域を中心に底堅い需要がある。					
	前年標準価格 155,000 円/㎡		変動状況		[地域要因] 最寄駅からはやや距離はあるが、生活利便性は比較的良好で、市内でもフラットな地域であることから、選好性が増している。					
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>									
	標準地番号 宝塚 - 20									
	公示価格 157,000 円/㎡									
	② 変動率	年間 +2.6%	半年間 +1.3%							

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 熊谷不動産鑑定士事務所. Includes address details for 宝塚 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (88,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (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) [令和4年1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public price comparison.



鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 松本工務店 不動産鑑定士事務所. Row 2: 宝塚 (県) -17, 兵庫県, 兵庫第 1 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 松本年弘

鑑定評価額: 14,200,000 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 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 105,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外価格とした, (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

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, モリオカ不動産鑑定事務所. Row 1: 宝塚（県）, -18, 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 4 columns: 鑑定評価額, 20,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 136,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 110,000 円/㎡, 倍, 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) 対象基準地の方位. (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価格. (9) 指定基準地からの検討. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 松本工務店 不動産鑑定士事務所. Row 2: 宝塚（県）, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 松本年弘

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 183,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 145,000 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) 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) 規格外の公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed data on land characteristics, prices, and market conditions.

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 岡田不動産鑑定. Includes sub-rows for 宝塚（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第1, 氏名, 不動産鑑定士 岡田 忠純.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 142,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 207,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 155,000 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 rows. (1) 基準地: 宝塚市大吹町13番2, 宝塚 5-4. (2) 近隣地域: 東0m, 西30m, 南50m, 北30m. (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: 三方路 +5.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、宝塚市及び阪神間の主要幹線沿い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。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 収益価格は、規模や立地が同程度の一棟貸しの賃料について業態や銘柄、条件によって個別性が強い。 (8) 公示価格とした: 宝塚 5-4, 202,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 伊丹（県） 5-2, 298,000 円/㎡. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 205,000 円/㎡, 変動率 年間 +1.0%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, A&Tマネジメント株式会社. Row 2: 宝塚（県）, 5-2, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 244,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 259,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和4年1月] 路線価又は倍率, (8) 165,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (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4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, A&Tマネジメント株式会社. Includes details for 宝塚（県） 5-3, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 464,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 330,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和4年1月] 路線価又は倍率, (8) 260,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (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.

Table with 9 columns: (1) 近隣地域, (2) ①範囲, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測.

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

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, (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 10 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (11) 変動状況.

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 松本工務店 不動産鑑定士事務所. Row 2: 宝塚（県） 5-4, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 松本年弘

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 407,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 450,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 350,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等

Table with 5 columns: (2) ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, 取引事例比較法, 比準価格, 468,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格, 374,000 円/㎡, 原価法, 積算価格, 円/㎡, 開発法, 開発法による価格, 円/㎡

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は宝塚市を中心に概ね阪神間の鉄道駅周辺の商業地域である。需要者の中心は商業ビルやマンション等を求める大手デベロッパーや機関投資家等である。中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域であり、歩行者や車両交通量も多く繁華性に優れていることから安定した需要が認められる。価格は画地規模により様々であるが中心となる価格帯を把握することは困難である。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域で、同一需給圏としての阪神間の他の駅前商業地等の取引動向と連動して価格形成がなされる傾向が強い。但し、商圏や背後住宅地の状況から収益性を中心に地価が形成されるには至っていないために、収益価格は若干低位に試算された。よって、市場における取引実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参照し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table with 8 columns: (8) ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 8 columns: (9) ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③価格形成要因, ④一般的要因, ⑤地域要因, ⑥個別的要因

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡田不動産鑑定
宝塚（県） 9-1	兵庫県	兵庫第1	氏名	不動産鑑定士 岡田 忠純

鑑定評価額	96,900,000 円	1㎡当たりの価格	131,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価	[令和4年1月]	105,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月1日	(5) 価格の種類	正常価格		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)								
	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	阪急小林 1.4km	(その他) (70,200)									
(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 30.0m、奥行 約 20.0m、規模 600㎡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	阪急小林駅北東方 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 形 台形			+3.0 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	131,000 円/㎡														
	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、阪神間の内陸部で中小規模の工場、作業所の他、一般住宅や共同住宅等が混在する地域。需要者の中心は主に阪神間で展開する中小規模の工場事業者等である。消費地からの接近性に優れた立地であり、用途の多様性から住工用途の広範な需要を背景に、地価動向は上昇傾向。規模や事業内容等により中心となる価格帯の把握は困難であるが、背後の住宅地では新築戸建住宅で総額3,000万円前後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	近隣地域は自己使用の工場、作業所等を中心とする地域で、賃貸市場が未成熟であるため、賃貸用工場等の競争力が弱く、収益価格は低位に試算された。比準価格は同一需給圏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、信頼性のある取引事例から試算された比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、標準価格との検討を踏まえ、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 標準地番号	宝塚 9-2	②時点修正	[ 100.4 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 102.9 ]	⑤個別的要因の比較	[ 103.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	132,000	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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	131,000 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		③価格変動要因		[一般的要因] 製造業の事業所数は増減ないが、製造品出荷額等は減少している。食料品製造業の占める割合が増えている。										
	前年標準価格	129,000 円/㎡	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		[地域要因] 事業所数は増減なく、設備投資は持ち直しの動きで、周辺住宅地動向の影響もあり、地価は上昇傾向。										
	標準地番号	-	②変動率		年間 +1.6%	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変化はなく、競争力に変動はない。										
	公示価格	円/㎡															