

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: 宝塚（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, 50,100,000 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. Includes values like 令和 6 年 7 月 1 日, 令和 6 年 7 月 4 日, 令和 6 年 6 月 13 日, 正常価格, 210,000 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 基準地: 宝塚市仁川北 2 丁目 3 4 0 番 1. (2) 近隣地域: 東 30m, 西 20m, 南 0m, 北 20m. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 +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: 同一需給圏は宝塚市内及び隣接する西宮市内にあって... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域周辺には共同住宅も見られるが... (8) 公示価格とした: 宝塚 -9, 公示価格 224,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 263,000 円/㎡, 変動率 年間 +1.9%, 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, 株式会社大島不動産鑑定宝塚支社. Row 1: 宝塚 (県) - 4, 兵庫県, 兵庫第 1 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 尾内倍太.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 37,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 146,000 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/㎡, (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 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 Determination of Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (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 Price 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, 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 (308,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (280,000 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/㎡.

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公示価格, ⑨指定基準地, and ⑩変動状況.

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, KEN総合鑑定. Values include 宝塚（県）, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 今川 健.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 47,100,000 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, [令和6年1月]路線価又は倍率, 205,000 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 rows. (1) 基準地: 宝塚市南口1丁目33番, 1.2:1, 住宅LS2. (2) 近隣地域: 東20m, 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: 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 263,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は宝塚市内のうち、主に阪急今津線沿線の各駅を最寄駅とする住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 自用目的の戸建住宅用地の取引が中心. (8) 規格外の公示価格: 宝塚 - 45, 公示価格 222,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 宝塚（県） - 8, 前年指定基準地の価格 207,000 円/㎡. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 257,000 円/㎡, 変動率 年間 +2.3%, 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, A&Tマネジメント株式会社. Row 1: 宝塚（県）, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 玉井嘉彦.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 41,300,000 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, [令和6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 sections for: (1) 基準地 (宝塚市寿楽荘254番2), (2) 近隣地域 (東30m, 西50m, 南30m, 北100m), (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, (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 187,000 円/㎡), (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 (宝塚 - 45), (9) 指定基準地 (宝塚 (県) - 8), (10) 対象基準地の前年標準価格 (184,000 円/㎡) and 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, A&Tマネジメント株式会社. Row 2: 宝塚（県）, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 玉井嘉彦

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 32,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 210,000 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, 165,000 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. 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) 対標準地からの検討. Contains detailed text and numerical data.

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 address details for 宝塚 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (43,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (169,000 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

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.

Table with 4 columns: (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: 中規模の戸建住宅が多い閑静な住宅地域であり、地域要因に格別の変動は認められず、当面の間現状のまま推移するものと予測する。

Table with 4 columns: (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: 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であるが、他地域からの転入も見られる。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした標準地番号, (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 (continued).

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 宝塚 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (51,300,000 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

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: (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: 中規模の戸建住宅を中心とする閑静な住宅地域であり、地域要因に格別の変動は認められず、当面の間現状のまま推移するものと予測する。

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: 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に居住する2次取得以上の層と見られるが、圏外から住み替えによる流入も見られる。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした標準地番号, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした標準地番号, (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, 宝塚（県）, 兵庫県, 兵庫県第1分科会, 氏名, 堀田 勝己

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,910,000 円, 1㎡当たりの価格, 14,300 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, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍

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, (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, 「調区」(60,100), (その他)

Table with 5 columns: (2)近隣地域, (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 5 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, 同一需給圏は宝塚市のほか近隣市町における市街化調整区域内の集落地域一帯。宅地の需要者は、圏域内に地縁を有する者が中心となり、他地域からの流入はほとんど見られない。よって、取引が発生するのは、世帯分離や親族間売買、隣接地の買い増し等に起因するものが主体で、需要そのものが極めて限定的である。取引の中心価格帯は捉え難いが、中古住宅の総額で概ね2千万円台まで、その内訳としての土地価格は概ね1千万円までである。

Table with 2 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 近隣地域は農家住宅を中心とする在来の集落地域であり、建物は自用のものが主体で、賃貸物件はほぼ存在しないため、収益還元法を適用することができない。よって、類似地域等内における近時の取引実態を反映する比準価格を標準とし、さらに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。

Table with 10 columns: (8)公示価格とした, (1)代表標準地, (2)時点修正, (3)標準化補正, (4)地域要因の比較, (5)個別的要因の比較, (6)対象基準地の規準価格, (7)内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討, (1)指定基準地番号, (2)時点修正, (3)標準化補正, (4)地域要因の比較, (5)個別的要因の比較, (6)対象基準地の比準価格, (7)内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 5 columns: (10)対前年標準価格等の前, (1)1対象基準地の検討, (2)変動状況, (3)変動率, 宝塚市の人口はやや減少傾向にあるものの、市南部の住宅需要は概ね底堅い。一方、アクセスに難のある地域の需要は低迷している。車利用が前提となる郊外地域で、外部からの人口流入はほぼ見られない。調整区域に存することから住宅需要は乏しく、地価は下落傾向。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, A&Tマネジメント株式会社. Row 2: 宝塚（県）, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 玉井嘉彦

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 40,800,000 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, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 130,000 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) 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, (9) 指定基準地からの検討, (10) 年標準価格等の検討. Contains detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

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, 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 (42,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (153,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [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, location, and valuation methods. Includes sub-sections for ①所在地, ③形状, ④地積, ⑤市場の特性, ⑧公示価格, ⑨指定基準地, ⑩変動状況.

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, 熊谷不動産鑑定士事務所. Includes details for 宝塚 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (75,500 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, [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, location, and valuation methods. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) (9) comparison of 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 details for 宝塚 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (26,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (169,000 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, 130,000 円/㎡.

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 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 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 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 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 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 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 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.

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, 熊谷不動産鑑定士事務所. Includes details for 宝塚 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,900,000 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, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 110,000 円/㎡.

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 comparison methods and regional factors.

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
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
鑑定評価額	21,400,000 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4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月13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	宝塚市平井1丁目143番6 「平井1-15-35」				②地積 (㎡)	153	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (その他) 居住誘導区域内			
	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						
	1.2:1	住宅 L S 2	中規模一般住宅のほかにマンション等も見られる住宅地域	北西6m市道	水道 ガス 下水	阪急山本 500m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 20m、南 20m、北 0m				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 11.0m、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 6m市道	交通施設	阪急山本駅北方 500m	法令規制	1低専(50,100)			
	⑤地域要因の将来予測	山手側の既存住宅地域として概ね成熟した状態にある。地域に特段の影響を与える要因も見られないため、今後も当面の間は現状のまま推移していくものと予測する。										
(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	140,000 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を中心に川西市等の隣接市の一部に及ぶ山手側の住宅地域である。需要者は当該圏内の住宅のエンドユーザーが中心であるが、駅徒歩圏内の住宅地では周辺市等からの参入も認められる。ただし、これらの需要は限定的な面もあり、旧来的な住宅地の大半では、入り組んだ街路条件等の影響もあり、需要は総じて静態的である。需要の中心価格帯は土地で2,000万円前後、新築戸建分譲で4,000万円弱程度が目安となる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を中心とする地域である。一部で低層の共同住宅も見られるが、取引は自用目的であることが大半を占めることから、居住の快適性や利便性を重視した価格形成がなされる地域と判定する。そのため収益還元法の適用を断念したが、このような地域傾向からは、市場性を反映した比準価格は客観性を持った実証的な価格と認められる。よって本件では比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 規準とした価格	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	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 -4.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	宝塚 - 2		[100.7] 100	100 [101.0]	100 [100.7]	[100] 100	140,000					
(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 -3.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	宝塚（県） - 13		100 [102.7] 100	100 [103.0]	100 [105.6]	[100] 100	141,000					
(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] 利便性の良い住宅地の需要は堅調であるが、世界情勢や物価高の影響等、景気動向への懸念も見られ、需給関係を注視する必要がある。 [地域要因] 山手側の住宅地域であるが鉄道駅までの接近性は相対的に良く、需要に回復傾向が見られる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	前年標準価格	137,000 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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		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, KEN総合鑑定. Values include 宝塚(県) -19, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 今川 健.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,700,000 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6年1月]路線価又は倍率, 150,000 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, etc.), (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 (Reasons), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous 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, A&Tマネジメント株式会社. Row 1: 宝塚（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 玉井嘉彦.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 149,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 217,000 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, 160,000 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	モリオカ不動産鑑定事務所
宝塚（県） 5-2	兵庫県	兵庫県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 森岡 高司
鑑定評価額	255,000,000 円		1㎡当たりの価格	270,000 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 170,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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

(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	近商 (80,200) (その他) (90,200)			
	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 40m、西 70m、南 50m、北 40m				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 30.0m、奥行 約 30.0m、規模 900㎡程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性	特記事項	特になし	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	店舗等の建ち並ぶ駅に近い路線商業地域として概ね成熟した状態にある。地域に特段の影響を与える要因も見られないが、恵まれた立地性を有することから、今後も地価は安定的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	不整形	-1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	284,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	242,000 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	同一需給圏は対象基準地の存する宝塚市及び周辺隣接市にあって、主に幹線道路沿道に広がる商業地域、近隣商業地域である。自用目的よりも店舗ビル、共同住宅等の賃貸用不動産の用地取得を考える事業者が需要の中心と考えられ、近年の活況な不動産投資環境下において、需給バランスは好調な状況にある。なお、商業地は取引自体が少なく、また画地規模や取引目的等によって取引価格にもバラつきが見られるため、需要の中心となる価格帯は判然としない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は店舗ビル等の収益物件が多く見られる駅近くの路線商業地域に存する。そのため収益性を反映した収益価格は十分に考慮すべきであるが、想定要素が多数介在する等の面で規範性にやや劣る。一方で比準価格は要因の類似性を有する商業地の取引事例より求めた価格であり、市場性を反映した実証的な価格であると認められる。よって本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地等との検討も踏まえ、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	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 0.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	宝塚 5-2		[101.5] 100	100 [103.0]	100 [91.1]	[105.9] 100	269,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	伊丹（県） 5-3	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 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	247,000 円/㎡	[103.6] 100	100 [100]	100 [100.5]	[105.9] 100	270,000					
(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 □新規		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 稀少性のある商業地の取引は活況の様相を呈する反面、旧来型の商店街は衰退傾向が見られ、地価は引き続き二極化傾向が継続している。						
	前年標準価格		263,000 円/㎡			[地域要因] 駅にも近い国道沿いの好立地性を有しており、地価は引き続き堅調に推移している。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号		-										
公示価格		円/㎡										
②変動率		年間	+2.7%	半年間	%							

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） 5-3	兵庫県	兵庫第1	氏名	不動産鑑定士 岡田 忠純

鑑定評価額	490,000,000 円	1㎡当たりの価格	348,000 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]	275,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6年6月14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	宝塚市武庫川町170番20 「武庫川町6-22」				②地積 (㎡)	1,407	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) (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	高層店舗付共同住宅地													
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 70 m、北 0 m				②標準的使用	高層店舗付共同住宅地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 22.0 m、奥行 約 65.0 m、規模 1,400 ㎡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 2.2 m 国道	交通 施設 阪急宝塚南口駅北東方 800m	法令 規制 商業 (80,400) 地区計画等									
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いの沿道型店舗等が建ち並ぶ商業地域であり、今後も同様の繁華性を維持するものと予測する。商業地の供給が少ない中、店舗やマンション用地などの強い需要が認められる。																		
(3) 最有効使用の判定	高層店舗付共同住宅地					(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	355,000 円/㎡		(6) 市場の特性	同一需給圏は宝塚市を中心とし、阪神間の主要幹線沿いの路線商業地域。需要者の中心は自動車ディーラーや量販店、飲食系の沿道型店舗等の事業法人や不動産業者等である。対象近隣地域は旧宝塚ファミリーランド跡地の一部で、国道沿いは商業系、地域の南側は文化芸術施設や高層マンション等の住居系に整備されている。交通量が多く、繁華性に優れた路線商業地域で、需要は堅調。取引される規模、価格水準はバラつきがあり、中心価格帯の把握は困難である。														
	収益還元法	収益価格	312,000 円/㎡																	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																	
(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、類似する店舗や店舗付共同住宅の賃料について、十分な資料の収集に限界があり、適正な賃料水準を把握できたとはいえない。一方、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。よって比準価格を標準とし、収益価格を関連づけて、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、下記(8)の価格及び(9)の価格とは概ね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	宝塚 5-5	② 時点修正	[102.4] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [147.1]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	348,000	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 +10.0 環境 +30.0 行政 +5.0 その他 0.0			
	公示価格	500,000 円/㎡																		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	宝塚（県） 5-4	② 時点修正	[103.6] / 100	③ 標準化補正	100 / [105.0]	④ 地域要因の比較	100 / [131.4]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	350,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +12.0 環境 +14.0 行政 +5.0 その他 0.0			
	前年指定基準地の価格	466,000 円/㎡																		
(10) 対象基準地の前年標準価格等か	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 338,000 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡						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 338,000 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/㎡	③ 価格変動要因 ②変動率 年間 +3.0% 半年間 %	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 338,000 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/㎡	③ 価格変動要因 ②変動率 年間 +3.0% 半年間 %	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 338,000 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/㎡	③ 価格変動要因 ②変動率 年間 +3.0% 半年間 %
	②変動率	年間 +3.0%	半年間 %	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 338,000 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/㎡	③ 価格変動要因 ②変動率 年間 +3.0% 半年間 %	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 338,000 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/㎡	③ 価格変動要因 ②変動率 年間 +3.0% 半年間 %	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 338,000 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/㎡	③ 価格変動要因 ②変動率 年間 +3.0% 半年間 %			

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
宝塚（県） 5-4	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 熊谷有剛

鑑定評価額	437,000,000 円	1㎡当たりの価格	483,000 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3日	(6) 路線価	[令和6年1月]	380,000 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		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		宝塚市逆瀬川1丁目40番2外 「逆瀬川1-1-11」				②地積 (㎡)	931 (26)	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) (その他) (90,500)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 60m、西 10m、南 30m、北 60m		②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 24.0m、奥行 約 40.0m、規模		900㎡程度、形状 ほぼ台形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	15m県道	交通施設	阪急逆瀬川駅北東80m	法令規制	商業 (80,500)				
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地					(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		503,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		406,000 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を中心に概ね阪神間の鉄道駅周辺の商業地域である。想定される主な需要者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事から安定した需要が認められる。市場における中心価格帯は画地規模等により様々であることから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、市場性を反映して価格形成がなされる傾向が強い。また商圏や背後住宅地の状況等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ことから収益価格はやや低位に試算された。従って、市場における取引実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌し、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"/> 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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	宝塚 5-1	公示価格	[101.9] 100	100	[105.0] 100	100	[105.0] 100	483,000	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	行政 0.0	その他 0.0
	-	[] 100	100	[] 100	[] 100	[] 100	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討			③ 価格変動要因		[一般的要因] 当市の人口は微減傾向、高齢化率は上昇傾向にある。土地取引件数は2022年以降増加傾向にあり概ね堅調に推移している。							
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 466,000 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		[地域要因] 中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前商業地であり、立地の希少性に加えマンション用地としての需要も旺盛である。							
	■代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 宝塚 5-1 公示価格 474,000 円/㎡			②変動率		[個別的要因] 個別的要因に変化はない。							
年間		+3.6%		半年間		+1.9%							

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） 9-1	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	104,000,000 円	1㎡当たりの価格	141,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和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]	110,000 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		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 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 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	141,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	76,700 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。																
(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、規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	宝塚 9-2	②時点修正	[102.3] / 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/㎡)	141,000	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	139,000 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 135,000 円/㎡		③価格変動要因		[一般的な要因] 宝塚市内ではベッドタウン化が進んでいる。								
	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] 地域要因に目立った変動はない。								
②変動率		年間	+4.4%	半年間	%			[個別的要因] 個別的要因に変化はない。									