

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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内の類似地域等に存する規範性の高い事例から求めており、市場の実態を反映し説得力が高い。収益価格は画地条件から土地の高度利用を図り難く比準価格より低位に試算された。同一需給圏では自用目的の取引が中心であり、居住の快適性・利便性を重視した価格形成が行われることから、比準価格を標準に収益価格は参考に留め、更に規準価格からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。
------------------------------------	---

(10) 対象基準地の前	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]	宝塚市の人口は微減傾向にあるが、利便性の高い駅徒歩圏を中心に住宅需要は堅調に推移している。
	前年標準価格 268,000 円/㎡					[地域要因]	地域要因に格別の変動はない。鉄道駅徒歩圏の利便性の高い住宅地域であり、引き続き堅調な需要が見込まれる。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間	+3.4 %	半年間	%		

(1) 基準地	①所在地番並びに「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)							
	1:1.2		住宅 W2		中規模一般住宅が多い高台の住宅地域		北6m市道		水道 ガス 下水		阪急売布神社 800m		(その他) 居住誘導区域内							
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 60 m、南 40 m、北 30 m				②標準的使用		戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等		間口 約 14.0 m、		奥行 約 17.0 m、		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 6 m市道		交通施設		阪急売布神社駅北西 900m		法令規制		1低専 (50, 100)			
	⑤地域要因の将来予測		中規模の戸建住宅の建ち並ぶ高台の住宅地域であり、今後も現状の環境を維持すると予測する。地価は概ね横ばい傾向で推移するものと予測する。																	
(3) 最も有効使用の判定		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／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0										
		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、同今津線、J R福知山線等沿線の丘陵地で、概ね宝塚市を中心とする圏域。需要者は市内居住者のほか沿線に居住する一次取得者層が中心で、大阪方面への通勤者が多い。生活利便性にやや劣る環境のため需要は弱く、地価は概ね横ばいにて推移している。土地は2000万円台前半、新築戸建住宅は4000万円～4500万円程度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。利便性にやや劣る立地で、基本的に賃貸物件は見受けられず、賃貸市場が形成されていないことから、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、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。																		
(8) 公示価格を規準とした価格	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		地域要因	街路 -3.0	
	標準地番号													交通 0.0		交通 -1.0				
	宝塚 -32													環境 0.0		環境 -11.0				
	公示価格		$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{103.0}$		$\frac{100}{85.5}$		$\frac{100}{100}$		95,700			画地 +3.0		行政 0.0				
	84,300 円／㎡													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		地域要因	街路 0.0	
														交通 0.0		交通 0.0				
	-													環境 0.0		環境 0.0				
	前年指定基準地の価格		$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{100}$					画地 0.0		行政 0.0				
	円／㎡													その他 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 価格形成要因の		[一般的要因]		宝塚市の人口はやや減少傾向にあるものの、そのネームバリューから住宅需要は底堅い。但し、立地による二極化傾向が進展している。											
	☐ 継続 ☒ 新規		[地域要因]				丘陵地に存する住宅地域であり、生活利便性は劣るため需要は弱く、地価もやや弱含みにて推移している。													
	前年標準価格		円／㎡				[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		円／㎡																	
	②変動率		年間 %		半年間 %															

(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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	宝塚市の人口は微減傾向にあるが、利便性の高い駅徒歩圏を中心に住宅需要は堅調に推移している。
	前年標準価格 146,000 円／㎡					[地域要因]	地域要因に格別の変動はない。古くからの閑静な住宅地域であり引き続き底堅い需給が見込まれる。
	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／㎡					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	+2.7 %	半年間	%		

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等					宝塚市雲雀丘2丁目52番「雲雀丘2-3-34」		②地積(㎡)	1,099()		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)(70, 200)		
	1.2:1	共同住宅RC5F1B		中層の共同住宅、店舗ビル等が建ち並ぶ地域	北東9.3m市道、南東側道		水道ガス下水	阪急雲雀丘花屋敷80m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 30 m、北 40 m				②標準的使用	中層共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 35.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 1,050 ㎡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	9.3m市道	交通施設	阪急雲雀丘花屋敷駅南西80m	法令規制	1 中専(60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	中層の共同住宅、店舗ビル等が建ち並ぶ地域であり、今後も同様の住環境を維持するものと予測される。地価は緩やかな上昇傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	中層共同住宅地						(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		286,000 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		282,000 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、阪急沿線及び阪神間の周辺市で、共同住宅が多い住宅地域である。想定される需要者はマンション事業者等であり、最終需要者は宝塚市内及び阪神間に居住する個人が中心となる。駅前好立地の閑静な住環境で、高価格物件が比較的多く見受けられる地域である。市場における中心価格帯は、マンション素地価格については個性が強く把握困難であるが、分譲マンションの販売価格は1戸当たり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	マンション用地の需給関係は、景気によるマンション販売状況等の影響を受けやすく、代替性のある複数事例から試算した比準価格はこのよう不動産市場を反映した価格である。一方、分譲マンション用地の需要者は、投資採算性から意思決定を行い、開発法による価格はこれら需要者の視点を反映した価格である。よって、比準価格と開発法による価格を関連づけ、下記標準地との検討をふまえ、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	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 -4.0 環境 -10.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	標準地番号 宝塚 -39	公示価格 221,000 円/㎡	[101.7 / 100]	[100 / 100]	[100 / 81.3]	[103.0 / 100]						285,000
(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 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			③変動状況要因の	[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。市内における土地取引件数は2022年以降増加傾向が継続している。							
	前年標準価格 280,000 円/㎡				[地域要因] 中層の共同住宅、店舗ビル等が建ち並ぶ地域であるが、マンション素地価格は緩やかな上昇傾向となっている。							
	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											
	②変動率	年間 +1.4 %	半年間 %									

(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 263,000 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 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 宝塚市の人口は継続して減少傾向にある。景気は穏やかに回復しつつあるものの、米国の通商政策等に注視する必要がある。
						[地域要因] 中規模一般住宅が多い住宅地域で、良好な住環境及び利便性を兼ね備えた地域であるため、需要は多い。
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	+3.8 %	半年間	%	

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 11 日 提出
宝塚（県） - 7 宅地-1

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） - 7	兵庫県	兵庫第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士

鑑定評価額	42,000,000 円	1㎡当たりの価格	190,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 2 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		宝塚市寿楽荘 2 5 4 番 2 「寿楽荘 1 5 - 1 2」				② 地積 (㎡)	(221)	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				
	1.5:1	住宅 W 2		中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西5m市道	水道 ガス 下水	阪急宝塚南口 750m						
(2) 近隣地域	① 範囲	東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 100 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 17.0 m、		奥行 約 13.0 m、		規模 220 ㎡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 5 m 市道	交通施設	阪急宝塚南口駅南西 750m	法令規制	1 低専 (50, 100) 地区計画等			
	⑤ 地域要因の将来予測	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、特に大きな変動要因は見当たらず、概ね現状のまま推移すると予測する。駅徒歩圏の住宅地域のため需要は比較的堅調で、今後も同様に推移すると思われる。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		ない				
(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	同一需給圏は阪急今津線及び宝塚線沿線で、概ね宝塚市を中心に西宮市の一部も含む圏域である。需要者の中心は宝塚市内及び阪神間に居住する個人であり、主に二次取得者層が多い地域である。駅徒歩圏の住宅地域で比較的居住環境が良いため需要は堅調である。市場の中心価格帯は同規模の土地で 4, 2 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 5, 0 0 0 万円台以上である。												
(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、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、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、標準地及び指定基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) 公示価格を規準とした価格	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	地域要因	街路 +1.0	
	標準地番号								交通 0.0	交通 +3.0			
	宝塚 - 45								環境 0.0	環境 +16.0			
	公示価格	[101.2]		100	100	[100]	190,000		画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
	227,000 円／㎡	100		[100]	[120.7]	100			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	地域要因	街路 +1.0	
									交通 0.0	交通 +4.0			
	宝塚（県） - 8								環境 0.0	環境 +7.0			
	前年指定基準地の価格	[101.9]		100	100	[100]	190,000		画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
	210,000 円／㎡	100		[100]	[112.4]	100			行政 0.0	その他 0.0			
(10) 対年標準価格等の前	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]		宝塚市の人口は安定的に推移しており、一部の山手地域や郊外部を除いて需要は底堅く、特段大きな要因の変化は見当たらない。					
	前年標準価格 187,000 円／㎡					[地域要因]		地域要因に特筆すべき変動はない。					
	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					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 -												
	公示価格 円／㎡												
	② 変動率	年間 +1.6 %	半年間 %										

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 20 m、北 20 m				②標準の使用	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 m ² 程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位：北 6 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
	事項								
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、特に大きな変動要因は見当たらず、今後も概ね現状のまま推移すると予測する。駅徒歩圏の住宅地のため、需要は比較的堅調で今後も同様に推移と思われる。							

(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、概ね宝塚市を中心に西宮市の一部も含む圏域である。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比較的人気の高い地域で、駅徒歩圏ということもあり需要は堅調である。土地は総額3,000万円台前半、新築戸建で5,000万円台が需要の中心となっている。
-----------	---

(8) 規準とした 公示価格を 価格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 宝塚 - 17	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 212,000 円／㎡	$\left[\frac{100.9}{100} \right]$	$\frac{100}{\left[\frac{100}{100} \right]}$	$\frac{100}{\left[\frac{100}{100} \right]}$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	214,000					

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 210,000 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 標準地番号 宝塚 - 17 公示価格 210,000 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 宝塚市の人口は安定的に推移しており、一部の山手地域や郊外部を除いて需要は底堅く、特段大きな要因の変化は見当たらない。 [地域要因] 地域要因に特筆すべき変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。
-------------------------	--	---------------	---

②変動率	年間	+1.9%	半年間	+0.9%
------	----	-------	-----	-------

(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			
	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 居住誘導区域内					
	1:1	住宅 L S 2	中規模の一般住宅が多い閑静な住宅地域	東4.5m市道	水道 ガス 下水	阪急逆瀬川 1.2km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 30m、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 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 4.5m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			
	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。需給は安定し、地価はわずかに上昇傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	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		170,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡								
	原価法	積算価格		/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は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。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、徐々に画地の細分化も進んでいる。近年の駅近指向により競争力はやや劣ると見られるものの、沿線人気に支えられ、地価はやや上向き傾向。土地は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、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。											
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号	宝塚 - 44		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +1.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 192,000 円/㎡			$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{114.4}$	$\frac{101.0}{100}$	171,000				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	宝塚(県) - 8		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 +9.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 210,000 円/㎡			$\frac{101.9}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{127.9}$	$\frac{101.0}{100}$	169,000				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 宝塚市の人口はやや減少傾向にあるものの、そのネームバリューから住宅需要は底堅い。但し、立地による二極化傾向が進展している。						
	前年標準価格 169,000 円/㎡					[地域要因] 旧来から人気の沿線で、接近条件等の面でやや競争力が劣るものの底堅い需要が存する。						
	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											
	②変動率	年間	+0.6%			半年間	%					

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等				宝塚市仁川台20番				②地積 (㎡)		259 ()		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)									
	1:1.2		住宅 W2		中規模の一般住宅が多い住宅地域		西8.5m市道		水道 ガス 下水		阪急仁川 900m		(その他) 地区計画等 居住誘導区域内									
(2) 近隣地域	①範囲		東 50m、西 30m、南 50m、北 50m				②標準的使用		戸建住宅地													
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、 奥行 約 17.5 m、 規模 260 ㎡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 8.5m市道		交通施設		阪急仁川駅北 900m		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。安定的な需要が存し、地価は緩やかな上昇傾向で推移するものと予測する。																			
(3) 最も有効使用の判定		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		200,000 円/㎡		(4) 対象基準地の 個別的要因														
		収益還元法		収益価格		／ 円/㎡																
		原価法		積算価格		／ 円/㎡																
		開発法		開発法による価格		／ 円/㎡																
(6) 市場の特性		同一需給圏は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。近隣地域は駅から徒歩圏内にある中規模画地中心の住宅地域で従来から人気は高く、旺盛な需要が継続しており、地価は上昇傾向にある。土地のみで総額4000万～5000万円台、建物込で6000万円台以上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。一部に転動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、さらに公示価格を標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 標準地番号		宝塚 -9		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	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 -4.0 交通 +6.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格		230,000 円/㎡		[100.7] 100		[100] [101.0]		[100] [114.0]		[100] 100		201,000									
(9) 指定基準地 からの検討	① 指定基準地番号		宝塚(県) -8		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	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 +6.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格		210,000 円/㎡		[101.9] 100		[100] 100		[100] [107.0]		[100] 100		200,000									
(10) 対象基準地 の前の年 標準価格等 の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成 要因の 変動状況		[一般的要因]		宝塚市の人口はやや減少傾向にあるものの、そのネームバリューから住宅需要は底堅い。但し、立地による二極化傾向が進展している。													
	前年標準価格 198,000円/㎡						[地域要因]		中規模一般住宅が多い住宅地域で、良好な住環境及び利便性を兼ね備えるため、需要は引き続き堅調である。													
	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																					
②変動率		年間 +1.0%		半年間 %																		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 11 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	堀田鑑定工学研究所
宝塚（県） - 11	兵庫県	兵庫県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 堀田 勝己
鑑定評価額	6,860,000 円	1㎡当たりの価格	14,200 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 6 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		宝塚市玉瀬字西古野 1 番 1 7 外				②地積 (㎡)	483	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) 居住誘導区域外				
	1:1	住宅 L S 2	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	J R 武田尾 4.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 30 m			②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 22.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 480 ㎡程度、形状 ほぼ整形									
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街路	7.5 m 県道	交通施設	J R 武田尾駅北 4.1km	法令 規制	「調区」(60, 100)		
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内の農家集落であり、今後も同様の環境を維持するものと予測する。基本的に開発等が困難な地域の土地は積極的に選好されることはなく、地価は当面の間、下落傾向が継続するものと予測する。									
(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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,200 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。										
(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。										
(8) 公示価格を標準とした価格	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 -1.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 宝塚 - 49										
	公示価格 14,600 円／㎡	[99.4] 100	100 [102.0]	100 [99.8]	[100] 100	14,300					
(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) 対象基準地の前年の標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 価格変動要因の形成要因		[一般的要因] 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。						
	前年標準価格 14,300 円／㎡				[地域要因] 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。						
	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 -0.7 %	半年間 %								

(10)対象基準地の前	の検査 標準価格等か	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]	宝塚市の人口は安定的に推移しており、一部の山手地域や郊外部を除いて需要は底堅く、特段大きな要因の変化は見当たらない。
		前年標準価格 162,000 円／㎡					[地域要因]	地域要因に特筆すべき変動はない。
		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					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
		☐ 代表標準地 ☐ 標準地						
		標準地番号 -						
		公示価格 円／㎡						
		②変動率	年間	+2.5 %	半年間	%		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

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） - 13	兵庫県	兵庫第 1	氏名	不動産鑑定士 岡田 忠純
鑑定評価額	43,600,000 円		1㎡当たりの価格	158,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	125,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 11 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		宝塚市桜ガ丘 3 8 0 番 「桜ガ丘 4 - 4」				②地積 (㎡)	(276)	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)	
	1:1	住宅 L S 2		中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		南5m市道	水道 ガス 下水	J R 宝塚 900m		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 20 m、北 30 m				②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 17.0 m、		奥行 約 17.0 m、		規模 290 ㎡程度、		形状 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	J R 宝塚駅北西方 900m		法令 1 低専 (50, 100)	
	⑤地域要因の将来予測		中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。建築費の上昇で、J R 宝塚駅勢圏内で相対的に割安な水準のエリアに需要が集まり、地価は上昇傾向。								
(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		158,000 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因				
	収益還元法		収益価格		／ 円／㎡						
	原価法		積算価格		／ 円／㎡						
	開発法		開発法による価格		／ 円／㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、J R 福知山線を中心に阪急宝塚本線及び今津線沿線も含む阪神間の住宅地域。需要者は沿線の事業所に通う宝塚及び西宮市内の居住者が多い。周辺の街路配置は地形なりでやや雑然としているが、環境の良い低層住宅地であり、建築費の上昇で J R 宝塚駅勢圏内で相対的に割安な水準のエリアに需要が集まり、地価は上昇傾向。土地は 4, 0 0 0 万円台、中古戸建は 4, 0 0 0 ～ 7, 0 0 0 万円台の価格帯での取引が中心。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸マンション等も見られるが、戸建住宅が選好される当該地域においては賃貸住宅の競争力が弱く、経済合理性のある賃貸経営が困難と判断されるため、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域で、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採用して、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) 公示価格を規準とした価格	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 +2.0 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 宝塚 - 4 公示価格 197,000 円／㎡		[101.1] 100		100 [103.0]	100 [125.7]	[103.0] 100	158,000			
(9) 指定からの検討	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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 153,000 円／㎡				③ 価格変動要因	[一般的要因] 土地取引件数は増加傾向、新設住宅着工戸数は建築基準法改正による駆け込み等で増加。住宅地の地価は全般に上昇傾向。					
	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] 建築費の上昇で、J R 宝塚駅勢圏内で相対的に割安な水準のエリアに需要が集まり、地価は上昇傾向。					
						[個別的要因] 南道路で選好性は優るが、競争力に変動はない。					
	②変動率	年間 +3.3 %	半年間 %								

(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)		③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)										
	1:1.2		住宅 L S 2		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 50 m、西 100 m、南 100 m、北 30 m					②標準的使用		戸建住宅地													
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 170 m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住宅地域であり、特に大きな変動要因はなく、今後暫くは現状のまま推移すると予測する。山手の住宅地域で利便性に劣るものの、地価は概ね横ばい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		75,500 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、地縁者を中心に宝塚市及び周辺市に居住する個人で、概ね一次取得者層が多い。当該地域はバス圏の住宅地域で、交通便利性に劣るが、居住環境は比較的良好であり、地価は概ね横ばい傾向となっている。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3,000万円台程度である。																					
(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、取引にあたっては近隣取引相場を指標にすると考えられ、比準価格の規範性は高い。従って、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通り決定した。																					
(8) 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 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 +57.0 行政 0.0 その他 0.0		
	標準地番号 宝塚 - 35																						
(9) 指定基準地		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/㎡		[101.3] 100		100 [100]		100 [157.0]		[100] 100		75,500											
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 75,500 円/㎡					③ 変動要因の 価格形成要因の	[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。市内における土地取引件数は2022年以降増加傾向が継続している。																
	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] 市内山手の住宅地域であり、利便性に劣るも、地価は概ね横ばい傾向となっている。																
	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。																

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「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												
	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, 150) (その他)									
	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 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) 最も有効使用の判定		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 176,000 円／㎡				(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 +2.0												
		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4,000万円台以上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 を 標準 とし た	① 代表標準地 標準地番号		宝塚 -20		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	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格		171,000 円／㎡		[102.9 / 100]		[100 / 102.0]		[100 / 100]		[102.0 / 100]		176,000			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 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]					その他						
(10) 対象 基準 地の 前 年 標準 価格 等 か ら の 検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規				③ 変 動 状 況 の 要 因		[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需要がある。															
	前年標準価格 169,000 円／㎡						[地域要因] 地域要因に変動はない。															
	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 宝塚 -20 公示価格 171,000 円／㎡						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。															
	②変動率						年間 +4.1 %		半年間 +2.9 %													

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） 一17	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	15,400,000 円	1㎡当たりの価格	147,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	115,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7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 宝塚市安倉中6丁目4番1 「安倉中6-10-16」					②地積 (㎡)		105 ()		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)			
	1:3		住宅 W2		一般住宅が多い区画 整然とした住宅地域		南西6m市道		水道 ガス 下水		阪急逆瀬川 3.5km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 20 m、北 60 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 6.0 m、奥行 約 17.0 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6m市道		交通施設		阪急逆瀬川駅東 3.5km		法令 規制 1 中専 (60, 200)			
	⑤地域要因の 将来予測		一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、今後も現況のまま推移すると予測する。地価は上昇傾向で推移するものと予測する。													
(3) 最も有効使用の判定		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		147,000 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、概ね宝塚市及び伊丹市の圏域である。主な需要者は、圏域内及び周辺地域に居住する一次取得者層と想定される。バス圏域に存するため生活利便性はやや劣るが、小規模住宅に対する需要は堅調に推移しており、地価水準は上昇傾向で推移している。対象基準地と同規模の土地で1500万円程度、新築戸建住宅は4000万円程度が取引の中心と思考される。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は同一需給圏内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。自用目的での取引が中心の住宅地域であり、かつ敷地規模も小さいため経済合理的な賃貸経営が可能となる建物の建設が困難と判断し、収益還元法の適用を行わなかった。従って標準地及び指定基準地の価格との検討を踏まえ、市場の実態を適切に反映する比準価格を以て、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 宝塚 - 31		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 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 0.0 交通 +2.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 144,000 円／㎡		[101.5] 100		100 [102.0]		100 [98.9]		[101.0] 100		146,000					
(9) 指定基準地 からの検討	① 指定基準地番号 宝塚 (県) - 15		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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0		地域 要因 街路 -1.0 交通 +3.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 169,000 円／㎡		[104.1] 100		100 [102.0]		100 [118.3]		[101.0] 100		147,000					
(10) 対象基準地 の前年標準 価格等の 検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 142,000 円／㎡				③ 変 動 状 況 価 格 形 成 要 因 の	[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。市内における土地取引件数は2022年以降増加傾向が継続している。										
	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] バス利用のやや利便性に欠く地域だが、小規模住宅地需要は堅調で地価は上昇傾向となっている。										
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	②変動率		年間 +3.5 % 半年間 %													

(10) 対象基準地の前年の検査	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]	宝塚市の人口は微減傾向にあるが、利便性の高い駅徒歩圏を中心に住宅需要は堅調に推移している。
	前年標準価格 140,000 円/m ²					[地域要因]	地域要因に格別の変動はない。山手側の閑静な住宅地域であり、需要はやや上昇傾向にある。
	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					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	□代表標準地 □標準地						
	標準地番号 -						
	公示価格 円/m ²						
	②変動率	年間	+2.9 %	半年間	%		

(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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	宝塚市の人口は継続して減少傾向にある。景気は穏やかに回復しつつあるものの、米国の通商政策等に注視する必要がある。
	前年標準価格 189,000 円／㎡					[地域要因]	中小規模一般住宅、共同住宅、店舗等が混在する住宅地域である。道路幅が狭く街路条件は劣るが、最寄駅等に近く地価は上昇基調。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討						
	□代表標準地 □標準地						
	標準地番号 -						
	公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間	+2.1 %	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 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 11 日 提出
宝塚（県） 5－1 宅地-1

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） 5－1	兵庫県	兵庫第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士
鑑定評価額	155,000,000 円	1㎡当たりの価格	226,000 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	170,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 2 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		宝塚市大吹町 1 3 番 2 「大吹町 1－1」				②地積 (㎡)	(688)	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 住居 (60, 200)	
	2:1	店舗 S 2		低層の店舗等が建ち並ぶ路線商業地域		西16m県道、三方路	水道 ガス 下水	阪急小林 900m		(その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 30 m、南 50 m、北 30 m				②標準的使用		低層店舗地			
	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 1 6 m 県道	交通施設	阪急小林駅南東 900m		法令規制	1 住居 (70, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	低層の店舗等が建ち並ぶ路線商業地域であり、今後も概ね同様の繁華性を維持するものと予測する。日用品を中心とした商況は堅調で、地価動向は上昇傾向にある。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地						(4) 対象基準地の個別的要因		三方路 +5.0		
(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 200,000 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。需要者の中心はスーパー、コンビニエンスストア、飲食、自動車関連サービスのほか、不動産業等の事業者等である。市内中心部と西宮市を結ぶ幹線道路沿いで、阪神競馬場が近く、周辺商圏のほか市外からも需要が見込まれる。取引の中心となる価格帯は、各需要者によって必要とする規模が幅広く、その把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、低層の店舗等が建ち並ぶ路線商業地域であるが、土地価格に見合う賃料水準までは形成されておらず、収益価格はやや低位に試算された。また、収益価格の試算に当たっては想定事項が多い。したがって、実際の取引事例から求めた実証的かつ客観的な比準価格を重視し、収益性を反映した理論的な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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -5.0 交通 +6.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 宝塚 5－4	[101.7] 100	100 [100]	100 [104.7]	[105.0] 100	226,000					
(9) 指定基準地の検討	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 +3.0 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0	
	伊丹（県） 5－3	[104.7] 100	100 [100]	100 [124.6]	[105.0] 100	226,000					
(10) 対年標準価格等の前	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] 市内の商業地需要は比較的安定しており、特筆すべき要因の変化は認められないが、物価上昇や金利動向を注視すべきである。						
	前年標準価格 217,000 円／㎡				[地域要因] 地域要因に特筆すべき変動はない。						
	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				[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 +4.1 %	半年間 %								

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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内の類似地域等に存する規範性の高い事例から求めており、市場の実態を反映した説得力の高い価格である。収益価格は比準価格より低位に試算されたが、収益性に基づく価格形成が行われるほど成熟した商業地域ではなく、収益価格の規範性はやや劣ると判断した。本件では比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、更に規準価格、指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。
-----------------------------	--

(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 270,000 円/㎡				③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因]	鉄道駅周辺等の立地条件に優れる土地を中心に、宝塚市内の商業地の需要は概ね堅調である。
	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 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。旧来からの商業地域であり、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。
	②変動率					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	年間	+3.7 %	半年間	%			

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1 7 0 番2 0 「武庫川町6－2 2」					②地積 (㎡)		1, 407 ()		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, 400)								
	1:3	診療所兼店舗 R C 7	国道沿いに沿道型店舗等が建ち並ぶ商業地域	北22m国道	水道 ガス 下水	阪急宝塚南口 800m			(その他) 地区計画等								
(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) 最も有効使用の判定		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		375, 000 円／㎡												
		収益還元法	収益価格		325, 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。															
(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い難い。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) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号	宝塚 5－5		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／㎡)	366, 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 +27.0 行政 +5.0 その他 0.0
	公示価格	517, 000 円／㎡		$\frac{[101.7]}{100}$		$\frac{100}{[100]}$		$\frac{100}{[143.8]}$		$\frac{[100]}{100}$							
(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		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／㎡)	365, 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 +15.0 行政 +5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	483, 000 円／㎡		$\frac{[105.0]}{100}$		$\frac{100}{[105.0]}$		$\frac{100}{[132.5]}$		$\frac{[100]}{100}$							
(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			③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因]		駅近等のマンション用地の需要は旺盛。総戸数6 3 8 戸、令和8 年3 月完成予定の（仮称）宝塚ホテル跡地計画が進行中。									
	前年標準価格 348, 000 円／㎡					[地域要因]		国道沿いの沿道型店舗等が建ち並ぶ商業地域であり、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。									
	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]		個別的要因に変化はなく、競争力に変動はない。									
	標準地番号 公示価格					- 円／㎡											
②変動率		年間	+4.9 %	半年間	%												

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)						
	台形 1:1.5		銀行 RC3F1B		中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域		南西15m県道、北西側道		水道 ガス 下水		阪急逆瀬川 80m		(その他) (90,500)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 10 m、南 30 m、北 60 m				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 24.0 m、奥行 約 40.0 m、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 15 m県道		交通施設		阪急逆瀬川駅北東80m		法令規制 商業(80,500)						
	⑤地域要因の将来予測		中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域である。地域要因に大きな変動はなく、今後も同様の繁華性を維持すると予測する。																
(3) 最も有効使用の判定		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 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		528,000 円/㎡													
		収益還元法		収益価格		435,000 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の商業地域であり、利便性に優れ、繁華性も高いこと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の商業地域で、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く、比準価格の規範性は高い。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、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) 公示価格を標準とした価格	① 代表標準地 標準地番号		宝塚 5-1		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 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	
	公示価格		491,000 円/㎡		[103.3] 100		100 [105.0]		100 [100]		[105.0] 100		507,000						
(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 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 483,000 円/㎡				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。市内における土地取引件数は2022年以降増加傾向が継続している。												
	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 5-1 公示価格 491,000 円/㎡						[地域要因] 中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地であり、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。												
							[個別的要因] 個別的要因に変化はない。												
	②変動率						年間 +5.0 %		半年間 +3.3 %										

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	112,000,000 円		1㎡当たりの価格	151,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	115,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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		宝塚市亀井町 1 1 3 番 1 外 「亀井町 1 0－2 0」				②地積 (㎡)		740 ()	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) 特別用途地区 (70, 200)
	台形 1.5:1	工場		工場、作業所、一般住宅、共同住宅等が混在する地域		北8m市道、北東側道		水道 ガス 下水	阪急小林 1.4km		
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 80 m、南 80 m、北 40 m				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 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない。		街路	8 m市道	交通施設	阪急小林駅北東 1.4km		法令規制	準工 (60, 200) 特別用途地区
	⑤地域要因の将来予測		工場、作業所、一般住宅、共同住宅等が混在する地域であり、今後も同様の環境を維持するものと予測される。消費地に近く、住宅用途の需要もあり安定した需給動向で、地価水準は安定している。								
(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 151,000 円/㎡						台形	0.0	
		収益還元法	収益価格 77,000 円/㎡								
		原価法	積算価格 / 円/㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、阪神間の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) 公示価格を標準とした	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 -2.0 交通 0.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 宝塚 9-2										
(9) 指定からの検討	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/㎡										
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 宝塚市内ではベッドタウン化が進んでいる。						
	前年標準価格 141,000 円/㎡				[地域要因] 地域要因に目立った変動はない。						
	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				[個別的要因] 個別的要因に変化はない。						
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡										
②変動率		年間 +7.1 %	半年間 %								