

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。収益価格は高度利用を図りにくい画地条件であり、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、さら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	の検討 年標準価格等か	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 277,000 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					【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	+3.6 %	半年間	%		

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） - 3	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	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 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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		宝塚市売布きよしガ丘1 2番8 8 9 「売布きよしガ丘5－1 3」				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)					
	1:1.2	住宅 W 2	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							
(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2 0 0 0万円台前半、新築戸建住宅は4 0 0 0万円～4 5 0 0万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) 公示価格とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	宝塚 - 32	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 -3.0 交通 -1.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	86,000 円／㎡		[100 / 100]	100 [103.0]	100 [88.3]	[100 / 100]	94,600					
(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] 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 96,000円／㎡						[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、地価はほぼ横ばいにて推移している。						
	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	0.0 %	半年間	%								

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)	①所在及7バ地番並7バに	宝塚市小浜5丁目240番	②地積	257	⑨法令上の規制等
-----	--------------	--------------	-----	-----	----------

(a) 最不利位置: 湖中	低水位: 南边	(c) 封条井: 港边	方位	+1.0
---------------	---------	-------------	----	------

(6) 市場の特性	同一電給圏は宝塚市及び周辺市における阪急宝塚本線沿線及び全津線並びに JR 福知山線沿線の住宅地域である。需要者は
-----------	---

(7) 試算価格の調整	比準価格は同一雪紛圏内の類似地域等に対する相類似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
-------------	---

(8)	① 代井掘进机	② 掘进机	③ 掘进机	④ 掘进机	⑤ 掘进机	⑥ 掘进机	⑦ 掘进机	⑧ 掘进机	⑨ 掘进机	⑩ 掘进机	⑪ 掘进机	⑫ 掘进机	⑬ 掘进机	⑭ 掘进机	⑮ 掘进机	⑯ 掘进机	⑰ 掘进机	⑱ 掘进机	⑲ 掘进机	⑳ 掘进机	㉑ 掘进机	㉒ 掘进机	㉓ 掘进机	㉔ 掘进机	㉕ 掘进机	㉖ 掘进机	㉗ 掘进机	㉘ 掘进机	㉙ 掘进机	㉚ 掘进机	㉛ 掘进机	㉜ 掘进机	㉝ 掘进机	㉞ 掘进机	㉟ 掘进机	㊱ 掘进机	㊲ 掘进机	㊳ 掘进机	㊴ 掘进机	㊵ 掘进机	㊶ 掘进机	㊷ 掘进机	㊸ 掘进机	㊹ 掘进机	㊺ 掘进机	㊻ 掘进机	㊼ 掘进机	㊽ 掘进机	㊾ 掘进机	㊿ 掘进机
-----	---------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

(9)	① 龙口其淮堤岸	② 陆占	③ 横淮化	④ 塘城再	⑤ 佃别的	⑥ 对角其淮地	横 街路	① ① 地	街路	② ②
-----	----------	------	-------	-------	-------	---------	------	-------	----	-----

①-1対象基準地の検討	[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
-------------	---------	-------------------------------

基準地	①所在地番並びに「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			
	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) (60,160)				
	台形 1:2	住宅 W2	中小規模一般住宅、 共同住宅、店舗等が 混在する住宅地域	西4m市道	水道 ガス 下水	阪急小林 400m							
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 400m		法令規制	1中専(60,160)		
	⑤地域要因の 将来予測		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、特段の地域要因変動は見当たらず、今後も現状維持で推移すると思料される。地価については、当面緩やかな上昇傾向を示すと予測する。										
	(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 台形 0.0 0.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		197,000 円/㎡		(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 台形 0.0 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		同一需給圏は宝塚市南部、阪急今津線沿線の住宅地域である。需要者は、宝塚市内に地縁性を有するエンドユーザーが中心で、転入はやや少ない。街路条件がやや劣るが、小林駅から徒歩圏であることから、需要は比較的堅調に推移している。需要の中心価格帯は、対象基準地と同規模の土地で2,000万円程度、新築建売住宅で4,000万円～4,500万円程度と思料される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は一般住宅、共同住宅、店舗等が混在する住宅地域で、個人需要者による自用目的の取引が中心である。よって、取引の指標は収益性よりも居住快適性が重視され、さらに対象基準地は規模が小さく、経済合理的な賃貸住宅の経営が困難と判断し、収益還元法の適用は断念した。以上より、現実の不動産市場を反映した実証的な価格である比準価格を標準に、公示価格を規準とした価格及び指定基準地価格との均衡に留意して、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	0.0
	標準地番号 宝塚 -8								交通	0.0		交通	-3.0
(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	環境	0.0	地域 要因	環境	-9.0
	宝塚（県） -1								画地	+1.0		行政	0.0
(10) 対象基準地の前 年の検討	前年指定基準地の価格						⑦内 訳	標準化 補正	行政	0.0	地域 要因	行政	0.0
	277,000 円/㎡								その他	0.0		その他	0.0
(10) 対象基準地の前 年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 193,000 円/㎡			③ 価格 形成要 因の 変動状 況	[一般的要因] 日本の不動産市況は金利上昇下でも都市部中心に高値圏である。賃料も緩やかに上昇し、家計・企業とも負担増が課題となっている。								
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動は見られない。地価は上昇傾向で推移している。								
	②変動率 年間 +2.1 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。								

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域

①範囲	東 20 m、西 30 m、南 20 m、北 30 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 15.0 m、 奥行 約 12.0 m、 規模 180 m ² 程度、 形状 ほぼ長方形								
④地域的特性	特記	特にない		街	基準方位：北 6 m市道	交通	阪急宝塚南口駅南 170m	法令	1 低専(50, 100)
	事項			路		施設		規制	
⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅を中心とする住宅地域で、特段の地域要因変動は見当たらず、今後も現状維持で推移すると思料される。地価については、当面緩やかな上昇傾向を示すと予測する。								

(6) 市場の特性	同一需給圏は宝塚市南部、阪急今津線沿線の住宅地域である。需要者は、宝塚市内の買替層を中心に周辺市からの転入も見られる。阪急南口駅への接近性にすぐれ、居住環境も良好であることから、需要は堅調に推移している。需要の中心価格帯は、対象基準地と同規模の土地で5,000万円程度、新築建売住宅で7,500万円程度と思料される。
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、個人需要者による自用目的の取引が中心である。よって、取引の指標は収益性よりも居住快適性が重視され、さらに対象基準地は規模が小さく、経済合理的な賃貸住宅の経営が困難と判断し、収益還元法の適用は断念した。以上より、現実の不動産市場を反映した実証的な価格である比準価格を標準に、公示価格を規準とした価格及び指定基準地価格との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(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 の準価額 (円／㎡)	⑦内 訳 標準化補正	街路	0.0	地域 要因	街路	0.0
	宝塚（県） - 8							交通	0.0		交通	-2.0
								環境	0.0		環境	-21.0
								画地	0.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			
	前年指定基準地の価格 214,000 円／㎡	[101.9] 100	100 [100]	100 [77.4]	[100] 100	282,000						

(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				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	日本の不動産市況は金利上昇下でも都市部中心に高値圏である。賃料も緩やかに上昇し、家計・企業とも負担増が課題となっている。
	前年標準価格 273,000 円／㎡					[地域要因]	地域要因に特段の変動は見られない。地価は上昇傾向で推移している。
	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／㎡						
	②変動率	年間	+4.0 %	半年間	%		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 10 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 玉井嘉彦

鑑定評価額	42,700,000 円	1㎡当たりの価格	193,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	155,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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、奥行き 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		193,000 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, 3 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 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 +1.0 交通 +3.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 宝塚 - 45											
	公示価格 233,000 円／㎡		[101.3] 100	100 [100]	100 [122.8]	[100] 100	192,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +4.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	宝塚（県） - 8											
	前年指定基準地の価格 214,000 円／㎡		[101.9] 100	100 [100]	100 [113.4]	[100] 100	192,000					
(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 190,000 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

(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91番2「千種1-8-48」					②地積 (㎡)	155	⑨法令上の規制等	
	③形状 1:2.5	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	⑥接面道路の状況 西6m市道	⑦供給処理施設状況 水道ガス下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 阪急小林390m		1低専(50,100) (その他)地区計画等	
(2) 近隣地域	①範囲		東 30m、西 20m、南 20m、北 20m			②標準的使用		戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 8.0m、奥行 約 20.0m、		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	基準方位：北6m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		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すると思われる。						
(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		ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		218,000 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。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、自己使用の戸建住宅の建ち並ぶ住宅地域にあり、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。需要者の中心は自用目的の個人であるため近隣取引相場を考慮して取引が成立することが多い。よって、取引事例に基づいた比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格を標準とした価格	① 代表標準地 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 216,000 円/㎡		[100.9 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 100]	[100 / 100]	218,000		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 -		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	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 214,000 円/㎡			③ 価格形成要因の状況	[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。				
	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 216,000 円/㎡				[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			
	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 172,000 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 価格	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 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 196,000 円／㎡			$\frac{101.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{116.5}$	$\frac{101.0}{100}$	172,000			
(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 214,000 円／㎡			$\frac{101.9}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{127.9}$	$\frac{101.0}{100}$	172,000			
(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 170,000 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 円／㎡										
	②変動率	年間 +1.2%	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		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 50 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 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 8.5 m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		202,000 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	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 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 238,000 円／㎡		$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[118.0]}$	$\frac{[100]}{100}$	202,000				
(9) 指定基準地	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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 214,000 円／㎡		$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[109.1]}$	$\frac{[100]}{100}$	200,000				
(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 変 動 形 成 要 因 の 価 格	[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 200,000 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 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 +1.0%	半年間 %								

(1) 基準地

①所在地及び地番並びに「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)

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) 最も有効使用の判定

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, 100 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) 公示価格を規準とした価格

① ☐代表標準地 ☒標準地

標準地番号

宝塚 - 49

②時点修正

[99.7]

100

③標準化補正

100

[102.0]

④地域要因の比較

100

[99.8]

⑤個別的要因の比較

[100]

100

⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)

14, 100

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

(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

①-1対象基準地の検討

☒継続 ☐新規

前年標準価格

14, 200 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／㎡

②変動率

年間 -0.7 %

半年間 %

③ 変動状況
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、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。

[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。

[個別的要因]

個別的要因に変動はない。

(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 7 2 番 「星の荘 1 3 - 3 1」		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)							
	1:1	住宅 L S 2	中規模の一般住宅が 多い区画整然とした 住宅地域	南東 4.5m市道	水道 ガス 下水	阪急売布神社 550m									
(2) 近隣 地域	①範囲	東 20 m、西 20 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 15.5 m、奥行 約 16.0 m、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 5 m市道	交通 施設	阪急売布神社駅南東 550m	法令 規制	1 低専 (50, 100)						
	⑤地域要因の 将来予測	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、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すると思われる。													
(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	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、宝塚市内の阪急宝塚線及び J R 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の自己居住目的の個人である。当該地域は市内では標準的な既成住宅地域であり、比較的区画の整然とした住宅地域である。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, 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 4, 0 0 0 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 価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号	宝塚 - 14		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -6.0 -6.0 +3.0 0.0
	公示価格	152,000 円／㎡		$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[91.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	169,000							
(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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 -7.0 +11.0 +3.0 0.0
	前年指定基準地の価格	176,000 円／㎡		$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[107.4]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	169,000							
(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 166,000 円／㎡				③ 変 動 状 況 要 因 の 形成	[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。									
	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] 地域要因に特筆すべき変動はない。									
	②変動率 年間 +2.4% 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						宝塚市桜ガ丘380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) (その他)							
	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		宝塚 900m									
(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 規制 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、地価は引き続き上昇傾向。																	
(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 +3.0								
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		163,000 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、建築費が上昇する中、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、地価は引き続き上昇傾向。土地は5,000万円前後、中古戸建は4,000～7,000万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 とした 価格を	① 代表標準地 標準地番号		宝塚 -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 +21.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格		201,000 円/㎡		[101.0] 100		[100] [103.0]		[100] [124.7]		[103.0] 100		163,000							
(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		[] 100									
(10) 対象 基準地 の前 年の 標準 価格 等か 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 状況				[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対前年比減少傾向。住宅地の地価は全体として堅調に推移し、引き続き上昇傾向。									
	前年標準価格 158,000 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、地価は引き続き上昇傾向。									
	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								[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。									
	標準地番号 公示価格 円/㎡																			
②変動率		年間 +3.2 %		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							
	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 ㎡程度、		形状 ほぼ整形					
	④地域的特性		特記 事項		特にない		街 道 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、特段の変動要因はなく、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		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。想定される主な需要者層は、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、交通利便性に劣るが、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		規範性が高い複数の事例をもとに試算した比準価格は、近時の市場実態を適切に反映した実証的価格である。需要者は取引水準を指標に意思決定するのが通常であり、比準価格は説得力を有すると判断した。尚、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はないため、収益還元法の適用を断念した。従って、周辺標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 -35		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	地域 0.0	街路 0.0
	公示価格		120,000 円/㎡		[101.3] 100		[100] 100		[161.0] 100		[100] 100		75,500			交通 0.0	交通 0.0	交通 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 の標準価格 (円/㎡)		⑦内 訳 標準化補正	環境 0.0	環境 +61.0	環境 +61.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		-		[] 100		[100] 100		[] 100		[] 100		-			画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0
(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 形 成 要 因 の 価格形成要因の 状況		[一般的要因] 当市の人口は微減傾向にある。土地取引件数は2022年以降増加傾向、直近の新設住宅着工戸数は減少傾向となっている。											
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡						[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。地価は概ね横ばい傾向で推移している。											
							[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	②変動率						年間 0.0 % 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	182,000 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3000万円台前半、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価格	① 代表標準地 標準地番号	標準地	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	178,000 円/㎡	[102.2 / 100]	[100 / 102.0]	[100 / 100]	[102.0 / 100]	182,000						
(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 対象基準地の標準価格 (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			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 宝塚市の人口は微減傾向にある。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 176,000 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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	標準地番号 宝塚 -20 公示価格 178,000 円/㎡												
②変動率			年間 +3.4 %	半年間 +2.2 %									

(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) (その他)					
	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							
(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 道 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		151,000 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。想定される主な需要者は、市内及び周辺市に居住する一次取得層が中心となる。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料される。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		規範性が高い複数の事例をもとに試算した比準価格は、近時の市場実態を適切に反映した実証的価格である。需要者は取引水準を指標に意思決定するのが通常であり、比準価格は説得力を有すると判断した。尚、対象基準地は敷地規模が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、周辺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通り決定した。												
(8) 公示価格 とした	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 0.0 交通 +2.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 149,000 円／㎡			$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	150,000						
(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 +17.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 176,000 円／㎡			$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[119.3]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	151,000						
(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 147,000 円／㎡				③ 変動 状況 要因の 形成	[一般的要因] 当市の人口は微減傾向にある。土地取引件数は2022年以降増加傾向、直近の新設住宅着工戸数は減少傾向となっている。								
	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 標準地番号 - 公示価格 円／㎡					[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。地価は上昇傾向で推移している。								
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率	年間 +2.7 %	半年間 %											

(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 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 144,000 円/㎡					【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 ☐ 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	+2.8 %	半年間	%		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 10 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 玉井嘉彦

鑑定評価額	162,000,000 円	1㎡当たりの価格	235,000 円／㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	175,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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		245,000 円／㎡													
		収益還元法		収益価格		201,000 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 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 -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		[101.8] 100		100 [100]		100 [104.7]		[105.0] 100		235,000								
(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 +22.0 行政 0.0 その他 0.0	
	伊丹（県） 5－3		[104.5] 100		100 [100]		100 [125.7]		[105.0] 100		234,000								
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か 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]		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 226,000 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 +4.0 %	半年間 %															

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)	①所在及び地番並びに	宝塚市中山寺1丁目266番3外	②地積	944	⑨法令上の規制等
-----	------------	-----------------	-----	-----	----------

(6) 昂南村林屋(全洲)	昂南村林屋(全洲)	(4) 昂南村林屋(全洲)	角地	+7.0
---------------	-----------	---------------	----	------

(6)市場の特性	同一需給圏は宝塚市及び周辺市において、鉄道駅周辺の近隣商業地域及び路線商業地域の存する圏域である。需要者は自用
----------	---

(7) 試算価格の調整 比準価格は同一雪紛圏内の類似地域等に存する相築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

(8)	① 代井掘进机	② 掘进机	③ 掘进机	④ 掘进机	⑤ 掘进机	⑥ 掘进机	⑦ 掘进机	⑧ 掘进机	⑨ 掘进机	⑩ 掘进机	⑪ 掘进机	⑫ 掘进机	⑬ 掘进机	⑭ 掘进机	⑮ 掘进机	⑯ 掘进机	⑰ 掘进机	⑱ 掘进机	⑲ 掘进机	⑳ 掘进机	㉑ 掘进机	㉒ 掘进机	㉓ 掘进机	㉔ 掘进机	㉕ 掘进机	㉖ 掘进机	㉗ 掘进机	㉘ 掘进机	㉙ 掘进机	㉚ 掘进机	㉛ 掘进机	㉜ 掘进机	㉝ 掘进机	㉞ 掘进机	㉟ 掘进机	㊱ 掘进机	㊲ 掘进机	㊳ 掘进机	㊴ 掘进机	㊵ 掘进机	㊶ 掘进机	㊷ 掘进机	㊸ 掘进机	㊹ 掘进机	㊺ 掘进机	㊻ 掘进机	㊼ 掘进机	㊽ 掘进机	㊾ 掘进机	㊿ 掘进机
-----	---------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

(9)	① 龙南其淮林果园	② 陆占	③ 横淮化	④ 杨城再	⑤ 佃别的	⑥ 对角其淮地	横 街路	① ① 地	街路	② ②
-----	-----------	------	-------	-------	-------	---------	------	-------	----	-----

①-1対象基準地の検討	[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
-------------	---------	-------------------------------

(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 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					
	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		宝塚南口 800m					
(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		390, 000 円／㎡										
		収益還元法		収益価格		328, 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。対象近隣地域は商業系に整備された宝塚ファミリーランド跡の一部で、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、繁華性に優れたエリアで、底堅い需要が認められる。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 0.0 交通 +10.0 環境 +27.0 行政 +5.0 その他 0.0
	公示価格 544, 000 円／㎡		[102.6] 100		100 [100]		100 [146.7]		[100] 100		380, 000					
(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／㎡)		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／㎡		[105.0] 100		100 [105.0]		100 [132.5]		[100] 100		365, 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 365, 000 円／㎡				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。宝塚ホテル跡地開発の複合施設が竣工。幹線沿いでは新規店舗の開業が散見され、底堅い需要。							
	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]		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。							
	②変動率 年間 +4.1 % 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。							

(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4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)								
	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										
(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 台形		+5.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 548,000 円/㎡			0.0											
		収益還元法	収益価格 441,000 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及び路線商業地域も含む。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。商業地においては物件ごとの個性が強く、需要の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		規範性が高い複数の事例をもとに試算した比準価格は、近時の市場実態を適切に反映した実証的価格であり、説得力を有すると判断した。一方、収益価格は対象基準地の収益性を反映する理論的な価格であるが、土地・建物投資額に見合う賃料収入を得ることが困難な当該地域の実情を反映しやや低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、更に代表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) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 標準地番号	宝塚 5-1	② 時点修正	[102.7 / 100]	③ 標準化補正	[100 / 105.0]	④ 地域要因の比較	[100 / 100]	⑤ 個別的要因の比較	[105.0 / 100]	⑥ 対象基準地の規準価格(円/㎡)	532,000	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 518,000 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	[/]	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		前年標準価格 507,000 円/㎡		③ 変動状況要因の	[一般的要因]		当市の人口は微減傾向にある。土地取引件数は2022年以降増加傾向、直近の新設住宅着工戸数は減少傾向となっている。							
	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		標準地番号 宝塚 5-1			[地域要因]		地域要因に特段の変動はない。地価は上昇傾向で推移している。							
	公示価格 518,000 円/㎡							[個別的要因]		個別的要因に変化はない。							
	②変動率	年間 +4.9%	半年間 +2.7%														

(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						
	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) 最も有効使用の判定		工場地								(4) 対象基準地の個別的要因		角地 +3.0 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 157,000 円/㎡															
		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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 宝塚 9-2 公示価格 150,000 円/㎡		[101.7] 100		100 [100]		100 [100]		[103.0] 100		157,000								
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内 訳	標準化補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因 街路 -2.0 交通 0.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	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				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。												
	前年標準価格 151,000 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 +4.0 %		半年間 %															