

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, A&Tマネジメント株式会社. Includes details for 宝塚 (県) -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, 44,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 236,000 円/㎡.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所神戸支社
宝塚（県） - 2	兵庫県	兵庫県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 上原卓志 印
鑑定評価額	28,500,000 円	1㎡当たりの価格	174,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	140,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市御殿山3丁目30番2「御殿山3-4-5」				②地積 (㎡)	164	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域	南6m市道	水道ガス下水	JR宝塚770m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 90 m、南 60 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 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 ㎡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	JR宝塚駅 北 770m	法令規制	1低専 (50,100)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅が多い高台の住宅地域であり、今後とも現況の住環境を維持するものと予測される。当該地域の住宅地需要を踏まえ、地価水準は今後概ね微増傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 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	174,000 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、JR福知山線、阪急宝塚線及び今津線沿線の山手の住宅地域で、需要者の中心は、宝塚市及び阪神間の居住者がその多くを占める。戸建住宅のほかマンション等も見られる住宅地域であり、買い替え層を含んだ実需が認められ、需給関係は比較的堅調に推移している。開発業者による建売住宅の細分化も見られ、需要の中心となる住宅地域であるため、規準とした公的価格等との均衡性に留意しつつ、実証的な比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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多い高台の住宅地域に存し、多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。収益物件としては戸建住宅が転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度で、自用目的での取引が中心で経済的に賃貸事業は成り立つ地域ではないため収益還元法の適用は行わなかった。従って、居住の快適性が重視される住宅地域であるため、規準とした公的価格等との均衡性に留意しつつ、実証的な比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	宝塚 - 4					174,000					
	公示価格	[100.6] 100	100	100	[103.0] 100						
	173,000 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	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	[] 100	100	100	[] 100						
	円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 企業収益の回復が個人消費の拡大に及ぼす影響に注視しつつ、日銀による異次元の金融緩和と政策などを背景に地価の回復傾向が窺われる。 [地域要因] 良好な住環境や利便性を反映して資産目的や買い替え層等の需要にこれまで支えられ、需給関係は比較的堅調に推移しつつある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	172,000 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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号	宝塚 - 4									
	公示価格	173,000 円/㎡									
	②変動率	年間 +1.2 %	半年間 +0.6 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神栄リビングインダストリー株式会社	
宝塚（県） -3	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士	上田元嗣 印
鑑定評価額	23,800,000 円		1㎡当たりの価格	99,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	80,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市売布きよしガ丘12番889 「売布きよしガ丘5-13」				②地積 (㎡)	240	⑨法令上の規制等												
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1低専 (50,100) (その他)												
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 70 m、北 70 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	特になし。	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)											
(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	99,000 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																	
(6) 市場の特性	同一需給圏は売布神社駅を中心とした阪急宝塚線沿線の高台の住宅地域である。需要者は市内居住者のほか他所からの転入者を含む一次取得者層が中心であり、大阪への通勤者が多い。比較的眺望や環境の良い丘陵地に位置する低層住宅団地内にあるが、近年需要者の利便性志向が一般に強まってきていることもあり、地勢や利便性にやや劣る当該地域への需要はやや弱めである。中心的価格帯は、土地で2500万円前後、新築戸建住宅で4000万円前後である。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は自用の戸建住宅を主体とする地域で、賃貸戸建住宅が存在したとしても転勤等の特殊な事情に基づくものが中心であり、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益還元法の適用を断念した。本件で試算された比準価格は、市場において成立した正常な取引事例をもとに求められた価格であり、市場の実態を反映し実証性に優れている。よって、本件では、下記標準地等からの検討結果にも留意の上、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。																			
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地	宝塚 -32	② 時点修正	[99.4] / 100	③ 標準化補正	100 / [103.0]	④ 地域要因の比較	100 / [82.5]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	99,400	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 -15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	85,000 円/㎡																		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	宝塚（県） -2	② 時点修正	[101.2] / 100	③ 標準化補正	100 / [103.0]	④ 地域要因の比較	100 / [170.6]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	99,100	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 +58.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	172,000 円/㎡																		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	継続	前年標準価格	100,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 市の人口はほぼ横ばい傾向にある。阪神間でも知名度の高いベッドタウンで、利便性に支障のない地域を中心に、住宅需要は堅調である。													
	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	標準地番号	-	公示価格		円/㎡	[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。地勢等の面でアクセス性及び利便性にやや劣り、需給はやや弱含みに推移している。												
② 変動率	年間	-1.0 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。															

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所神戸支所
宝塚（県） - 4	兵庫県	兵庫第1	氏名	不動産鑑定士 海野 雅由 印
鑑定評価額	35,500,000 円		1㎡当たりの価格	138,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市小浜5丁目240番「小浜5-14-4」				②地積 (㎡)	257	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) (その他) (60, 160)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.5	住宅 W2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	南西4m市道	水道 ガス 下水	阪急売布神社 980m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 40 m、南 100 m、北 50 m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 20.0 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4m市道	交通施設	阪急売布神社駅 南 980m	法令規制	1 中専 (60, 160)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模の一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域であり、地域要因に格別の変化はないので、今後も同様の住環境を維持すると予測する。地価水準は引き続き横這い傾向であると予測する。									
(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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	138,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	78,400 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	同一需給圏は主に阪急宝塚線及びJR福知山線沿線の住宅地域で、概ね宝塚市及び伊丹市の住宅地域である。需要者の中心は市内及びその周辺居住者が大半を占める。一定の需要があるため地価水準は安定している。比較的規模の大きな画地が細分化される場合が多く、この場合150㎡程度の土地価格は2000万円～2200万円程度、新築戸建住宅は3300万円～3500万円程度が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、自用目的での取引が大部分を占める。収益価格は地価に見合う賃料水準が形成されていないため低位に求められた。当該地域は取引価格を価格決定の指標にする地域と認められるので、信頼性のある取引事例に基づく比準価格を採用し、収益価格を参考に留め、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +2.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	宝塚 -20	[100] 100	100 [102.0]	100 [107.2]	[101.0] 100	138,000					
(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
	-	[] 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 138,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 宝塚市人口はほぼ横ばい傾向にある。駅近の住宅地域の需要は堅調であるが、山手の地域等は需要が弱含みで、下落傾向が続いている。				
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因]		中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、地域要因に変化はない。				
	② 変動率		年間 0 %	半年間 %	[個別的要因]		個別的要因に変化はない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所神戸支所
宝塚（県） -5	兵庫県	兵庫第1	氏名	不動産鑑定士 海野 雅由 印
鑑定評価額	275,000,000 円	1㎡当たりの価格	250,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	195,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市雲雀丘2丁目52番「雲雀丘2-3-34」				②地積 (㎡)	1,099	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) (その他) (70,200)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 40 m、南 0 m、北 20 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 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北 9 3 m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)			
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 方位 +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	252,000 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	248,000 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は宝塚市及び周辺市の住宅地域である。最終需要者の中心は宝塚市及び周辺市の居住者で、主に大阪方面への通勤者が多い。また、マンション素地需要者は大手又は地場のマンション開発業者である。安定したマンション需要を反映して素地需要も堅調である。新築分譲マンションは1戸当たり4000万円～4200万円程度の物件が需要の中心であるが、マンション素地については取引単位、形態は様々であり、需要の中心となる価格帯は見い出せない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中層の共同住宅、店舗ビル等が建ち並ぶ地域であるが、最終需要者の嗜好性を踏まえて最有効使用を分譲マンション用地と判断したため、収益還元法を適用しなかった。比準価格は同一需給圏内のマンション素地等の事例に基づいて求めることができた。また、開発法による価格はマンション開発の投資採算性を反映している。よって、信頼性の高い比準価格及び開発法による価格を関連づけ、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格としての	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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 -5.0 環境 -23.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	宝塚 -4	[100.6] 100	100 [103.0]	100 [69.5]	[103.0] 100	250,000						
(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	
	-	[] 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 宝塚市人口はほぼ横ばい傾向にある。駅近の住宅地域の需要は堅調であるが、山手の地域等は需要が弱含みで、下落傾向が続いている。							
	前年標準価格	247,000 円/㎡			[地域要因]	中層の共同住宅等が建ち並ぶ地域で、地域要因に大きな変化はないが、駅近の好立地であるため、マンション素地需要は堅調である。						
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		② 変動率		年間 +1.2 %		半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変化はない。				
代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地												
標準地番号												
公示価格												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所神戸支所
宝塚（県） -6	兵庫県	兵庫第1	氏名	不動産鑑定士 海野 雅由 印
鑑定評価額	41,900,000 円	1㎡当たりの価格	234,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	185,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市南口1丁目333番「南口1-7-22」				②地積 (㎡)	179	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (その他)						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況									
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 20 m、南 80 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 15.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形													
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北6m 市道	交通施設	阪急宝塚南口駅 南 170m	法令規制	1低専 (50,100)						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	234,000 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	同一需給圏は主に阪急今津線沿線の住宅地域で、概ね宝塚市の住宅地域である。需要者の中心は宝塚市及び周辺市に居住する個人である。駅に近く、利便性等が優るため需要は引き続き堅調であり、地価は強含み傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は土地が4000万円～4400万円、新築戸建住宅は5300万円～5700万円程度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	中規模一般住宅が多い住宅地域で、自己居住用目的の取引が大部分を占める。収益価格については、基準地の画地条件等により賃貸共同住宅の想定が困難であり、戸建の賃貸も見られない地域であるため、収益還元法を適用しなかった。当該地域は取引価格を価格決定の指標にする地域と認められるので、信頼性のある取引事例に基づく比準価格を採用し、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	宝塚 -17	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [82.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	235,000	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 -18.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	193,000 円/㎡													
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡													
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	232,000 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 宝塚市人口はほぼ横ばい傾向にある。駅近の住宅地域の需要は堅調であるが、山手の地域等は需要が弱含みで、下落傾向が続いている。									
	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	標準地番号	-		公示価格	円/㎡	[地域要因] 中規模一般住宅が多い住宅地域で、駅に近く、利便性等が優るため、需要は引き続き堅調である。							
②変動率	年間	+0.9%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変化はない。										

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） - 7	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 熊谷 有剛 印
鑑定評価額	38,500,000 円	1㎡当たりの価格	174,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	140,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市寿楽荘 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)			
(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)		
(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	174,000 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、阪急今津線沿線の住宅地域で、概ね宝塚市内の圏域である。想定される主な需要者層は市内及び周辺市居住の個人で、総額面から富裕層、二次取得者層が需要者の中心になると推測される。最寄駅からやや離れているが、良好な社会的環境等により選好性が高く、需要は比較的堅調に推移している。市場の中心価格帯は土地価格で 3,000 万円～4,000 万円程度、新築戸建住宅で 5,000 万円～8,000 万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内において豊富に収集した取引事例の内、対象基準地と代替性を有する 5 事例を採用している。本件では、対象基準地に近接する事例を中心に試算しており、得た価格は説得力を有する。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ないため、収益還元法の適用を断念した。従って、標準地等との検討を踏まえ、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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 宝塚 - 45					173,000		交通 0.0	交通 +4.0		
(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	環境 0.0	環境 +12.0	行政 0.0	行政 0.0
	宝塚（県） - 8					173,000		行政 0.0	行政 0.0	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 173,000 円/㎡		③ 価格変動要因の							
	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	-		[一般的要因] 住宅・観光都市として発展してきたが、人口はほぼ横ばい傾向にある。観光客数は歌劇 100 周年 PR 効果等により増加している。						
	公示価格	円/㎡		[地域要因] 地域要因に特段の変化はないが、底堅い需要が認められる。							
	②変動率	年間 +0.6 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（平成 28 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 (29,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (193,000 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

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堀田鑑定工学研究所
宝塚（県） -9	兵庫県	兵庫県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 堀田 勝己 印

鑑定評価額	42,400,000 円	1㎡当たりの価格	165,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 23日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市野上4丁目1番20 「野上4-20-18」			②地積 (㎡)	257	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (その他)									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況											
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 80 m、南 50 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 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	標準方位：北 4.5 m市道	交通施設	阪急逆瀬川駅 西方 1.2km	法令規制	1低専 (50,100)								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	165,000 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、阪急今津線沿線で概ね宝塚市及び西宮市の圏域。需要者の中心は、阪神間居住者がその多くを占めるが、他地域からの転入も見られる。中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域で、2次取得層を含んだ需要が認められるが、近年は細分化が進み開発業者による建売住宅も見られる。近時は底値感が広がり地価は横ばい傾向にある。土地については4000万円台、新築戸建住宅は6000万円台以上の物件が需要の中心となっている。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする住宅地域で、自用目的の取引が中心である。一部に転勤等の事情による貸家物件等も見られるものの、賃貸市場は形成されておらず、収益還元法の適用を断念した。よって、近時の市場実態を適切に反映する比準価格を標準とし、公示価格を規準とした価格との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	宝塚 -17	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [117.8]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	165,000	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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	① 指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 165,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 宝塚市の人口は近年横ばい傾向にある。景気動向に伴い住宅需要は概ね底堅いが、立地による二極化傾向が進展している。											
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	<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 変動状況		[地域要因] 旧来から人気のエリアではあるが、接近条件等の面でやや競争力が劣り、地価は横ばい傾向で推移。 [個別的要因] 格別な変動要因はない。											
②変動率	年間	0 %	半年間	%													

鑑定評価書（平成 28 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, 堀田鑑定工学研究所, 堀田 勝己, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 48,400,000 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, [平成 28 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 report table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（平成 28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 三ツ矢不動産鑑定. Row 1: 宝塚（県） -11, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 布谷嘉浩. Row 2: 宝塚（県） -11, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 布谷嘉浩. 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 106,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 85,000 円/㎡, (9) 倍率種別. Row 1: 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 7月 4日, 正常価格, 85,000 円/㎡. Row 2: 平成 28年 6月 13日, 正常価格, 倍率種別. Row 3: 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

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, (3) 宝塚市紅葉ガ丘48番4「紅葉ガ丘6-7」, (4) ②地積 (㎡), (5) 124, (6) ⑨法令上の規制等, (7) 1低専 (50,100), (8) (その他). Row 1: 宝塚市紅葉ガ丘48番4「紅葉ガ丘6-7」, 124, 1低専 (50,100). Row 2: 台形 1:1.5, 住宅 W2, 中規模の一般住宅が多い住宅地域, 南東4m市道, 水道 ガス 下水, 阪急宝塚 700m, (その他)

Table with 9 columns: (1) 近隣地域, (2) ①範囲, (3) 東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 50 m, (4) ②標準的使用, (5) 戸建住宅地, (6) ③標準的画地の形状等, (7) 間口 約 10.0 m、奥行 約 12.5 m、規模 125 ㎡程度、形状 長方形, (8) ④地域的特性, (9) 特記事項, (10) 土砂災害警戒区域（土石流・急傾斜地の崩壊）, (11) 街路, (12) 基準方位北 4 m市道, (13) 交通施設, (14) 阪急宝塚駅 南西 700m, (15) 法令規制, (16) 1低専 (50,100), (17) ⑤地域要因の将来予測, (18) 中規模の一般住宅が多い山手の住宅地域であり、今後とも現状を維持すると思料する。駅へは徒歩圏にあるが、山手に存し、坂や傾斜があるため、比較的需要は弱く、地価水準は若干の弱含みに推移すると予測する。

Table with 4 columns: (1) (3) 最有効使用の判定, (2) 戸建住宅地, (3) (4) 対象基準地の個別的要因, (4) 方位 台形, (5) 0.0. Row 1: 戸建住宅地, 方位 台形, 0.0. Row 2: 取引事例比較法, 比準価格, 106,000 円/㎡. Row 3: 収益還元法, 収益価格, / 円/㎡. Row 4: 原価法, 積算価格, / 円/㎡. Row 5: 開発法, 開発法による価格, / 円/㎡

Table with 2 columns: (1) (6) 市場の特性, (2) 同一需給圏は概ね宝塚市内の阪急線山手に広がる中規模の低層住宅地域である。需要者は阪神間への通勤層が主流で、阪神間在住者が中心である。但し、対象地周辺は坂道で街路も狭小であり、自動車の通行が不便であり需要者がやや限定される傾向にある。土地は総額1500万円前後、新築戸建は3000万円前後が必要の中心価格帯であると思料する。

Table with 2 columns: (1) (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (2) 当該地域は、自己使用の戸建住宅地域であり、戸建賃貸住宅が存在したとしても、転勤等の特殊な事情に基づくものが中心であり、経済的に賃貸事業が成り立つ地域でないため、収益還元法の適用を断念した。したがって本件においては、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、上記鑑定評価額は標準地価格との均衡を得ている。

Table with 10 columns: (1) (8) 公示価格, (2) ①代表標準地, (3) 宝塚 -25, (4) ②時点修正, (5) [99.5/100], (6) ③標準化補正, (7) 100, (8) ④地域要因の比較, (9) 100, (10) ⑤個別的要因の比較, (11) [102.0/100], (12) ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), (13) 105,000, (14) ⑦内訳, (15) 標準化補正, (16) 街路 0.0, (17) 交通 0.0, (18) 環境 0.0, (19) 画地 0.0, (20) 行政 0.0, (21) その他 0.0, (22) 地域要因, (23) 街路 +3.0, (24) 交通 -6.0, (25) 環境 -15.0, (26) 行政 0.0, (27) その他 0.0

Table with 9 columns: (1) (9) 指定基準地からの検討, (2) ①指定基準地番号, (3) -, (4) ②時点修正, (5) [/], (6) ③標準化補正, (7) 100, (8) ④地域要因の比較, (9) 100, (10) ⑤個別的要因の比較, (11) [/], (12) ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡), (13) [/], (14) ⑦内訳, (15) 標準化補正, (16) 街路, (17) 交通, (18) 環境, (19) 画地, (20) 行政, (21) その他, (22) 地域要因, (23) 街路, (24) 交通, (25) 環境, (26) 行政, (27) その他

Table with 4 columns: (1) (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (2) ①-1対象基準地の検討, (3) 継続, (4) 前年標準価格, (5) 107,000 円/㎡, (6) 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, (7) 代表標準地, (8) 標準地, (9) 標準地番号, (10) 公示価格, (11) 円/㎡, (12) ②変動率, (13) 年間 -0.9%, (14) 半年間, (15) %, (16) ③価格形成要因, (17) [一般的要因], (18) 宝塚市内の住宅地域の不動産市況は、駅距離、坂の程度、開発時期などに応じて需要度の二極化傾向が顕著である。, (19) [地域要因], (20) 対象地周辺は、駅徒歩圏であるが、坂が多く開発時期も古く、需要はやや低迷しており、不動産需要は若干弱含みである。, (21) [個別的要因], (22) 特になし。

鑑定評価書（平成 28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. Row 1: 宝塚（県）, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 長谷川由紀. Row 2: 宝塚（県）, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 長谷川由紀. 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 37,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 150,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 28年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 28年 7月 4日, (6) 路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 120,000 円/㎡. (2) 実地調査日, 平成 28年 6月 10日, (5) 価格の種類, 正常価格, 倍率種別. (3) 鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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. (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 宝塚市星の荘72番「星の荘13-31」, ②地積 (㎡), 252, ⑨法令上の規制等, 1低専(50,100). (2) ①範囲, 東 50m, 西 40m, 南 70m, 北 50m, ②標準的使用, 戸建住宅地. (3) ①最有効使用の判定, 戸建住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因, 方位 +2.0. (5) ①取引事例比較法, 比準価格 150,000 円/㎡, ②収益還元法, 収益価格 / 円/㎡, ③原価法, 積算価格 / 円/㎡, ④開発法, 開発法による価格 / 円/㎡. (6) ①市場の特性, 同一需給圏は、宝塚市内の阪急宝塚線及びJR福知山線沿線の住宅地域である。典型的な需要者層は宝塚市及び周辺市の自己居住目的の個人である。当該地域は閑静な居住環境の上品な既成住宅地域である。選好性は堅調で地価はほぼ横ばいである。市場の中心価格帯は土地価格で2,500万円～4,000万円程度、新築戸建住宅で4,000万円～5,500万円程度である。 (7) ①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事例を主に採用した。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、代表標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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, ①代表標準地, 宝塚 -20, ②時点修正, [100/100], ③標準化補正, 100/[102.0], ④地域要因の比較, 100/[99.9], ⑤個別的要因の比較, [102.0/100], ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), 149,000, ⑦内訳, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +2.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因, 街路 +1.0, 交通 -3.0, 環境 -1.0, 行政 +3.0, その他 0.0

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, []/100, ③標準化補正, 100/[], ④地域要因の比較, 100/[], ⑤個別的要因の比較, []/100, ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡), [], ⑦内訳, 街路 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 -1.0, 行政 +3.0, その他 0.0

Table with 10 columns: (10) 前年標準価格等の前, ①-1対象基準地の検討, 継続, 前年標準価格 150,000 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, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率, 年間 0%, 半年間 %, ③価格形成要因の変動状況, [一般的要因] 当市は、近年、商工業については低迷している。人口・世帯数は横這い傾向にあり、住宅都市としての性格を強めている。 [地域要因] 最寄駅から平地地徒歩圏に位置する戸建住宅地域であり、堅調な需要が認められる。 [個別的要因] 個別的要因の変動は特に認められない。

鑑定評価書（平成 28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. Row 1: 宝塚（県）, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 長谷川由紀, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 39,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 143,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 115,000 円/㎡, (10) 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (3) 法令上の規制等, (4) 形状, (5) 敷地の利用の現況, (6) 周辺の土地の利用の状況, (7) 接面道路の状況, (8) 供給処理施設状況, (9) 主要な交通施設との接近の状況, (10) 1低専 (50,100) (その他), (11) ①範囲, (12) ②標準的使用, (13) ③標準的画地の形状等, (14) ④地域的特性, (15) ⑤地域要因の将来予測, (16) (3) 最有効使用の判定, (17) (4) 対象基準地の個別的要因, (18) (5) 鑑定評価の手法の適用, (19) (6) 市場の特性, (20) (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes sub-headers like 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, ⑧標準化補正, ⑨地域要因, ⑩街路, ⑪交通, ⑫環境, ⑬画地, ⑭行政, ⑮その他.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes sub-headers like 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, ⑧標準化補正, ⑨地域要因, ⑩街路, ⑪交通, ⑫環境, ⑬画地, ⑭行政, ⑮その他.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地からの検討, (11) 変動要因, (12) ①-1対象基準地の検討, (13) 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, (14) ②変動率. Includes sub-headers like 継続, 新規, 前年標準価格, 代表標準地, 標準地, 年間, 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） -14	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 熊谷 有剛 印
鑑定評価額	13,700,000 円	1㎡当たりの価格	84,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	68,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市光ガ丘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)				
(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)		
(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	84,000 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、主に阪急今津線沿線及び宝塚線沿線の高台に造成された戸建住宅地域である。主な需要者層は、宝塚市及び周辺市居住の個人で、概ね一次取得者層が中心となる。当該地域はバスの運行数が少なく通利便性に劣ること等から需要は弱含んでおり、やや供給過剰気味となっている。市場の中心価格帯は土地価格で1,000万円～1,500万円程度、新築戸建住宅で2,500万円～3,500万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用に当たっては、採用事例はやや広範囲に及ぶが、代替性の高い事例を5事例採用し、試算しており、客観的価格を得た。尚、当該地域は、自己使用の戸建住宅地域であり、戸建賃貸住宅が存在したとしても、転勤等の特殊な事情に基づくものが中心であり、経済的に賃貸事業が成り立つ地域でないため、収益還元法の適用を断念した。従って、標準地等との検討を踏まえ、比準価格を以て鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (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 +33.0 行政 0.0 その他 0.0
	宝塚 -35					83,500					
(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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 価格変動状況		[一般的要因] 住宅・観光都市として発展してきたが、人口はほぼ横ばい傾向にある。観光客数は歌劇100周年PR効果等により増加している。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	85,500 円/㎡	[地域要因]	対象地周辺はバス圏に位置し、バスの運行数が少ない事などから、需要は弱含みに推移している。						
	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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
② 変動率	年間	-1.8%	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） - 15	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 熊谷 有剛 印
鑑定評価額	23,200,000 円		1㎡当たりの価格	149,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 28 年 1 月]	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市山本南1丁目124番19 「山本南1-21-17」				②地積 (㎡)	156	⑨法令上の規制等									
	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)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 70 m、南 40 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 12.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 155 ㎡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5m市道	交通施設	阪急山本駅南西 1.2km	法令規制	1 中専 (60, 150)								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	149,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね阪急宝塚線及びJR福知山線沿線の宝塚市、伊丹市を中心とする住宅地域である。典型的な需要者層は市内及び隣接市居住の大阪通勤者で、一次取得者層が中心である。最寄駅からやや離れた地域であるが、中小規模の戸建分譲住宅が安定的に供給されており、底堅い需要が認められる。市場の中心価格帯は土地価格で2,000万円～2,500万円程度、新築戸建住宅で3,000万円～4,000万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格の試算において採用した事例は、対象基準地と同じ阪急山本駅を最寄駅とする事例であり、説得力を有する試算価格を得た。収益還元法については、地積が小さく、経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅が建てられないと判断されるため、その適用を断念した。従って、代表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	100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	149,000	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	149,000 円/㎡	[100] / 100	[102.0] / 100	[100] / 100	[102.0] / 100											
(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	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/㎡	[] / 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		149,000 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 住宅・観光都市として発展してきたが、人口はほぼ横ばい傾向にある。観光客数は歌劇100周年PR効果等により増加している。						
	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 - 20		[地域要因]		中小規模の戸建主体の住宅地域であり、地域要因に特段の変化は認められない。						
	②変動率		年間 0% 半年間 0%		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。										

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 三ツ矢不動産鑑定		
宝塚（県） -16	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士	布谷嘉浩	印

鑑定評価額	83,600,000 円	1㎡当たりの価格	229,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	180,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 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	宝塚市中州 2 丁目 3 3 6 番 2 5 8 「中州 2-3-32」				②地積 (㎡)	365	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 100) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1.2:1	住宅 RC 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南東6m市道	水道 ガス 下水	阪急逆瀬川 650m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 50 m、南 80 m、北 60 m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 21.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 360 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	阪急逆瀬川 北 650m	法令規制	1 低専 (50, 100)		
	⑤地域要因の将来予測	既成の準優良住宅地域であり、今後とも閑静な住環境を維持するものと予測する。住環境良好で、利便施設にも恵まれ、底堅い需要があり、地価水準は若干の強含みに推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	229,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	124,000 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阪急今津線沿線の住宅地域である。需要者の中心は宝塚市及び阪神間の比較的所得水準の高い居住者である。最寄駅には商業施設が整い、駅へも徒歩圏で利便性が高く、また市内有数の住環境を誇る地域で、需要は根強く、地価は若干強含みに推移している。需要の中心は、土地建物で 5000 万円前後であり、比較的画地規模が大きく注文住宅ケースなどでは 8000 万円前後となる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅が中心で、賃貸マンションは周囲で容積率に余裕があるところに見られるが、持家志向の強い本地域では収益価格は低位に試算された。居住の快適性を重視する住宅地域であり、信頼性のある取引事例から求めた比準価格を採用し、収益価格を参考程度にとどめた。年間及び半年間変動率等の時系列的な価格水準の推移及び他の基準地価格とのバランスも考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地	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 -40					229,000		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	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
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況		[一般的要因] 宝塚市内の住宅地域の不動産市場は、駅距離、坂の程度、開発時期などに応じて需要度の二極化傾向が顕著である。							
	■継続 □新規	前年標準価格	227,000 円/㎡		[地域要因] 市内有数の住環境を誇る地域で、駅距離・商業施設も比較的恵まれて利便性も確保され、需要は堅調で、地価は若干強含みとなった。						
	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 -40	[個別的要因] 特になし。						
	公示価格	228,000 円/㎡									
	②変動率	年間	+0.9%	半年間	+0.4%						

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） -17	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 熊谷 有剛 印

鑑定評価額	13,800,000 円	1㎡当たりの価格	131,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市安倉中6丁目4番1「安倉中6-10-16」				②地積 (㎡)	105	⑨法令上の規制等	1 中専 (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	(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)		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	131,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、宝塚市及び伊丹市の住宅地域で、概ね武庫川両岸及びその周辺地域を中心とする圏域である。想定される主な需要者層は、宝塚市及び周辺市居住の一次取得者層である。最寄駅からバス圏に立地し、利便性の面から市内における相対的地位は低位となっている。市場の中心価格帯は土地価格で1,000万円～1,500万円程度、新築戸建住宅で2,500万円～3,000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格の試算に当たっては、対象基準地と類似性が高く代替競争関係が認められる事例を複数採用している。これらの内3事例は対象基準地と同じ「安倉地区」内の事例であり、信頼性は高い。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、標準地等との検討を踏まえ、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (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 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	宝塚 -31	[100] 100	100 [102.0]	100 [101.0]	[101.0] 100	131,000					
(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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +5.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	宝塚（県） -15	[100] 100	100 [102.0]	100 [112.3]	[101.0] 100	131,000					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 住宅・観光都市として発展してきたが、人口はほぼ横ばい傾向にある。観光客数は歌劇100周年PR効果等により増加している。						
	前年標準価格 131,000 円/㎡		[地域要因]		バス圏に位置する住宅地域であり、利便性にやや劣るが、地域要因に大きな変動は無い。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						
標準地番号		②変動率		年間 0%		半年間 %					

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

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） -18	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川由紀 印
鑑定評価額	20,700,000 円		1㎡当たりの価格	135,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 10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)							
	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 30m、西 20m、南 20m、北 30m				②標準的使用	低層住宅地									
	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500m	法令規制	1低専(50,100)							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	135,000 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	同一需給圏は阪神間の阪急宝塚線及びJR福知山線沿線、山側の住宅地域。需要者の中心は宝塚市及び阪神間の比較的安定した所得のある居住者である。山側の閑静な地域で流入も少なくないが、街路が入り組み、幹線との接続に劣るため、特に駅前周辺での渋滞が目立つ。地価はほぼ横ばいである。土地は2000万円前後、土地建物総額で4000万円までが需要の中心である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	阪急山本駅を最寄駅とする5事例から比準価格を試算した。快適性を重視する住宅地域であり、土地は自用目的の取引が中心である。地積が小さく、経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅が建てられないと判断されるため、収益還元法の適用は断念した。よって、信頼性のある取引事例から求めた比準価格を標準とし、代表標準地の価格を規準とした価格からの検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	宝塚 -4	②時点修正	[100/100]	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [124.5]	⑤個別的要因の比較	[100/100]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	135,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	173,000 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	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) 前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 135,000 円/㎡		③ 変動要因の形成要因 [一般的要因] 当市は、近年、商工業については低迷している。人口・世帯数は横這い傾向にあり、住宅都市としての性格を強めている。 [地域要因] 住民の高齢化とともに、山手の起伏のある住宅地より、平坦な住宅地が選好される傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因の変動は特に認められない。											
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡													
	②変動率	年間 0%	半年間 %													

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 宝塚 (県) - 19, 兵庫県, 兵庫第1分科会, A&Tマネジメント株式会社.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 179,000 円/㎡. Section 1: 基本的事項.

Table with 4 columns: (1) 価格時点, (4) 鑑定評価日, (6) 路線価, [平成 28年 1月]. Section 2: 鑑定評価額の決定の理由の要旨.

Table with 4 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.

Table with 4 columns: (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 4 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, 変動率, 年間 0%, 半年間 %.

鑑定評価書（平成 28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 fields for 宝塚(県), 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 長谷川由紀, 印, 鑑定評価額 7,730,000 円, 1㎡当たりの価格 16,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Includes values like 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 6月 10日, 更地としての鑑定評価, 平成 28年 7月 4日, 正常価格, 1.1 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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Contains detailed text and numerical data regarding land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 28 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) 5-1, 兵庫県 兵庫県第1分科会, 氏名 不動産鑑定士 堀田 勝己, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 94,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 200,000 円/㎡.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 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.

Table with 5 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.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 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の鉄道駅に近い近隣型商業地域の外、周辺市の駅周辺や幹線道路沿い等に所在する繁華性の高くない商業地域も包摂する。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は地元密着型商業地域で、新たな顧客を求めて積極的に店舗進出が行われている地域ではない。

Table with 8 columns: (8) 公示価格を標準とした (代表標準地, 標準地), (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).

Table with 4 columns: (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, 1-2 基準地が共通地点), (3) 変動状況 (一般的要因, 地域要因, 個別的要因).

鑑定評価書（平成 28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 三ツ矢不動産鑑定. Row 1: 宝塚（県） 5-2, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 布谷嘉浩, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 231,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 245,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 160,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, (3) ②地積 (㎡), (4) ③形状, (5) ④敷地の利用の現況, (6) ⑤周辺の土地の利用の状況, (7) ⑥接面道路の状況, (8) ⑦供給処理施設状況, (9) ⑧主要な交通施設との接近の状況, (10) ⑨法令上の規制等.

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

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

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

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討.

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

Table with 10 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所神戸支社	
宝塚（県） 5-3	兵庫県	兵庫県第1分科会	氏名	不動産鑑定士 上原卓志	印
鑑定評価額	394,000,000 円		1㎡当たりの価格	280,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	215,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市武庫川町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	JR宝塚 1km																			
(2) 近隣地域	①範囲	東 170 m、西 0 m、南 70 m、北 0 m				②標準的使用	中高層の店舗併用住宅地																			
	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 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 2.2m国道	交通 交通施設	JR宝塚駅 南東 1km	法令 商業 (80,400)	規制													
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに自動車販売会社等の沿道型店舗が建ち並ぶ路線商業地域であり、周辺の土地区画整理事業の影響等により、今後は繁華性の向上が見られ、それを反映して地価水準は今後上昇傾向で推移するものと予測する。																								
(3) 最有効使用の判定	中高層の店舗併用住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない																			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	289,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因																					
	収益還元法	収益価格	215,000 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、概ね宝塚市域を中心に阪神間における国道などの幹線沿いの商業地域と代替・競争関係にあり、需要者の中心は、全国にロードサイド型店舗としてチェーン展開を図る企業・法人等であり、駐車場用地の確保ができるか否かで大きく需要は異なり、国内景気が上向くとともに個人消費に回復の兆しが見られることから、テナント需要も改善しつつある。市場での実需の中心となる価格帯は規模などの画地条件等により千差万別であり、把握が困難である。																									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は国道沿いに車両関連店舗等が建ち並ぶ商業地域で、広域的ではあるが多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。市場参加者の属性から取引の際には収益性を踏まえつつも代替競争関係にある不動産との比較をベースにした意思決定が行なわれている。従って、実証的な比準価格を中心しつつ、収益価格を関連付け、規準とした公的価格等との均衡性に留意した結果、鑑定評価額を上記の通りと決定した。																									
(8) 公示価格を規準とした	①代表標準地 標準地番号	宝塚 5-5	②時点修正	[100.7] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [103.6]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	279,000	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 +6.0	環境 -5.0	行政 +5.0	その他 0.0
	公示価格	287,000 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	[101.5] / 100	③標準化補正	100 / [105.0]	④地域要因の比較	100 / [115.4]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	279,000	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 +11.0	環境 +1.0	行政 +5.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	333,000 円/㎡																								
(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		前年標準価格	268,000 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 中国経済の減速や米国の利上げによる影響に注視しつつ、日銀による異次元の金融緩和と政策などを背景に地価の回復傾向が窺われる。 [地域要因] 新規出店が旺盛な国道沿いの路線商業地域で、周辺における区画整理事業の影響等もあり、事業者等を中心に店舗需要は根強い。 [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 +4.5 %	半年間 %																

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所神戸支所
宝塚（県） 5-4	兵庫県	兵庫第1	氏名	不動産鑑定士 海野 雅由 印
鑑定評価額	306,000,000 円	1㎡当たりの価格	338,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	260,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市逆瀬川1丁目40番2外「逆瀬川1-1-1」				②地積 (㎡)	931 (26)	⑨法令上の規制等	商業 (80,500) (その他) (90,500)		
	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 30 m、西 10 m、南 20 m、北 0 m				②標準的使用	中層店舗地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 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 (90,500)		
(3) 最有効使用の判定	中層店舗地				(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	350,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	252,000 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商業地域の圏域である。需要者は全国的規模で事業展開する法人企業又は不動産業者等が中心である。商業地を取り巻く経済環境は回復基調にあり、潜在的能力を有する駅前商業地は需要が回復し、価格水準は微増傾向が続いている。価格は画地規模により様々であり、中心となる価格帯は見い出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域で、店舗・事務所の賃貸物件のほか自社ビルも見られること、上層階の賃料は地価に見合う水準が形成されていないこと等から、収益価格は低位に求められた。比準価格は同一需給圏内の地域類似性を有する取引事例に基づいて求めることができた。よって、信頼性のある比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 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
	宝塚 5-1	[100.9] 100	100 [105.0]	100 [100]	[105.0] 100	338,000					
(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
	-	[] 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 好立地の商業地域の地価は微増傾向であるが、その他の商業地域は概ね横ばい傾向が続いている。						
	前年標準価格 333,000 円/㎡		[] 100		[地域要因] 中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ潜在的能力を有する駅前商業地域で、需要が回復し、地価は微増傾向である。						
①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		[] 100		[個別的要因] 個別的要因に変化はない。							
代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		年間 +1.5 % 半年間 +0.9 %									
宝塚 5-1											
公示価格 335,000 円/㎡											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神栄リビングインダストリー株式会社
宝塚（県） 9-1	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 上田元嗣 印

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市亀井町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		(その他) (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 1.6km			

(2) 近隣地域	①範囲	東 80 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	8m市道	交通施設	阪急小林駅 北東 1.6km	法令規制	準工 (60,200)
⑤地域要因の将来予測	事業所、修理工場、一般住宅、共同住宅等が併存する地域であるが、周辺地域は住宅地としての選好性にやや劣ることから、当面現状維持で推移するものと予測する。地価は当面安定的と予測する。								

(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 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	129,000 円/㎡
	収益還元法	収益価格	67,400 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伊丹市等の周辺都市の工業地域ないし住工混在地域である。需要者は当該圏域を活動拠点として加工業、メンテナンス業、倉庫業等を営む小規模企業を中心とする。住宅街に近接しない介在して残る既成の工業地域であり、事業用のほか住宅等の多様な需要もみられ、地価は概ね底堅く推移している。中心的価格帯については、取引される画地規模にバラツキがあり、見出すことが困難である。		
-----------	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場において成立した正常な取引事例をもとに試算された価格であり、市場の実態を反映し実証性に優れている。収益価格は理論的性格を有するものの、同一需給圏においては、賃貸市場が未成熟であるほか、土地価格につき収益性に着目した価格形成が十分に行われていないため、説得力に劣る。よって、本件では、実証性に優れた比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、標準地を規準とした価格にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。		
-----------------------------	---	--	--

(8) 公示価格としての標準地	①代表標準地	宝塚 9-2	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [103.9]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	129,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -2.0	交通 +1.0	環境 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	130,000 円/㎡																								

(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡																								

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	129,000 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	業況改善期待が続く中、物流を中心に工業地需要は概ね堅調。住宅需要主体の宝塚市への波及はやや弱く工業地需要は横ばい傾向にある。		
	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	-	公示価格		円/㎡	[地域要因]	地域要因に格別の変動はない。住工併存する地域であるが、中心市街寄りに位置し、住宅需要の下支えもあり、需要に底堅さがみられる。	
②変動率	年間	0%	半年間	%	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。			