

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） - 1	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 玉井 嘉彦	印
鑑定評価額	44,700,000 円		1㎡当たりの価格	239,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	190,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	宝塚市仁川北2丁目340番1「仁川北2-8-32」				②地積 (㎡)	187	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) (60, 180)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 0 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 10.0 m、奥行 約 18.0 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 4 5 m市道	交通施設	阪急仁川駅 東 270m	法令規制	1中専 (60, 180)		
(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	239,000 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	同一需給圏は宝塚市及びその周辺の住宅地域であるが、阪急今津線各駅に徒歩圏の宝塚市南西部に広がる住宅地域が中心となる。需要者は同一需給圏内の居住者が多いが、他所からの転入も認められる。駅に近く利便性は良好で、居住環境も概ね良好であるため住宅地の需要は多く、地価は緩やかな上昇傾向が認められる。土地は中規模住宅地で4~5千万円の物件も見られるが、近年細分化の傾向が認められ、35~40坪程度で3千万円前後が取引の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を中心とする住宅地域であり、市場においては自己居住用不動産の取引が中心となるため、比準価格の規範性は高い。また、対象基準地は地積が小さく経済合理的な賃貸住宅の建設ができないため、収益還元法は適用できなかった。よって、比準価格を採用し、標準地等の価格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 ■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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	宝塚 - 9					239,000		交通 0.0	環境 -10.0	行政 -3.0	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 +2.0
	宝塚 - 16					239,000		交通 0.0	環境 +3.0	行政 -3.0	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 ■継続 □新規	③変動状況		[一般的要因] 宝塚市では利便性の良好な地域を中心に地価の上昇が認められるが、利便性の劣る地域では下落が継続しており、二極化が認められる。							
	前年標準価格 236,000 円/㎡	[地域要因] 地域要因に特別な変動は認められないが、駅徒歩圏の利便性の高い住宅地域で、地価はやや上昇傾向である。		[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	②変動率									
標準地番号	-	年間 +1.3 %	半年間 %								
公示価格	円/㎡										

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	28,900,000 円	1㎡当たりの価格	176,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	140,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 26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	J R宝塚 770m			

(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 90 m、南 30 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 11.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 165 ㎡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	J R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 +3.0			
(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/㎡						
	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、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、需要の中心となる価格帯は、土地は3,000~4,000万円程度、新築の戸建住宅で5,000~6,000万円程度となっている。								
-----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

(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	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 +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					176,000					
	公示価格	[100.6] 100	100 [103.0]	100 [100]	[103.0] 100						
	175,000 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		前年標準価格 174,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的な要因]	阪神間のベッドタウンである宝塚市の人口は微増傾向である。住環境の良好な利便性の高い住宅地域を中心に需要は堅調である。				
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		宝塚 -4 公示価格 175,000 円/㎡			[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。				
	②変動率	年間 +1.1 %	半年間 +0.6 %			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（平成 29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, D. A. 不動産鑑定所. Row 1: 宝塚（県）, -3, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 上田元嗣, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 98,000 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. Values include dates and '正常価格'.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 年標準価格等の検討 (Review of Annual Standard Price).

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分科会	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 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 29 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										
(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 4 m 市道	交通施設	阪急売布神社駅 南 980m	法令規制	1 中専 (60, 160)							
(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	77,200 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。一定の需要があり、需給が概ね均衡してい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。比準価格は同一需給圏内の価格牽連性が強い取引事例に基づいて求めることができた。また、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。よって、規範性のある取引事例により求めた比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、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) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	宝塚 - 12	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [103.0]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	138,000	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +1.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	142,000 円/㎡														
(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	[100] / 100	③標準化補正	100 / [102.0]	④地域要因の比較	100 / [107.2]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	138,000	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 +2.0 交通 +2.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	149,000 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 □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、山手の地域は需要が弱含みで、緩やかな下落が続いている。								
	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	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	0.0 %	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分科会	氏名	不動産鑑定士 海野雅由 印
鑑定評価額	279,000,000 円	1㎡当たりの価格	254,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	200,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 29 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5番2号 「雲雀丘2-3-34」				②地積 (㎡)	1,099	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) (70,200)				
(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)		
	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び、利便性等が優る地域である。地域要因に変化がないので、今後も同様の住環境を維持すると予測する。需要が堅調であることから、地価水準は今後も強含み傾向が続くと予測する。									
(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	254,000 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	253,000 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は堅調である。新築分譲マンションは1戸当たり4100万円～4300万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び地域であるが、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敷地と判断したため、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、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての	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
	宝塚 -39					254,000		交通 0.0	環境 -12.0	行政 -3.0	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 -2.0
	宝塚（県） -2					253,000		交通 0.0	環境 -23.0	行政 -3.0	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 ■継続 □新規	②変動率	年間 +1.6%	半年間 %	③価格形成要因の						
	前年標準価格 250,000 円/㎡	[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、山手の地域は需要が弱含みで、緩やかな下落が続いている。									
	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	[地域要因] 中層の共同住宅等が建ち並び地域で、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。									
	標準地番号 -	[個別的要因] 個別的要因に変化はない。									
	公示価格 円/㎡										

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分科会	氏名	不動産鑑定士 海野雅由 印
鑑定評価額	42,200,000 円		1㎡当たりの価格	236,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	185,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 29 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)								
	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 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 6 m 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	236,000 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。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り、地価は緩やかな上昇傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は土地が4100万円～4400万円、新築戸建住宅は5300万円～5700万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(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 - 45	② 時点修正	[100.6] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [87.1]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	237,000	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 -1.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	205,000 円/㎡															
(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	[101.0] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [83.0]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (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 -17.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	193,000 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 □ 新規	前年標準価格	234,000 円/㎡		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、山手の地域は需要が弱含みで、緩やかな下落が続いている。										
	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	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、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。								
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	38,700,000 円	1㎡当たりの価格	175,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	140,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 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	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 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 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	175,000 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阪神間居住の個人で、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。最寄駅から緩やかな上り坂であるが、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, 0 0 0 万円～4, 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 5, 0 0 0 万円～8, 0 0 0 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、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 - 45	② 時点修正	[100.3] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [117.6]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	175,000	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 +1.0	交通 +4.0	環境 +12.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	205,000 円/㎡																									
(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	[101.0] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [111.4]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	175,000	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 +1.0	交通 +5.0	環境 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	193,000 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	174,000 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	代表標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	[一般的要因] 住宅・観光都市として発展してきたが、人口は微減傾向にある。当市の住宅地需要は立地条件等により二極化が進行している。 [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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。																				
②変動率	年間	+0.6%	半年間	%																							

鑑定評価書（平成 29 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, 30,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 195,000 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 details table with multiple rows and columns including: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等

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 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	130,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 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、徐々に細分化も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) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	宝塚 - 44	②時点修正	[100.5] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [109.2]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	163,000	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 +3.0 交通 +1.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	175,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	宝塚 - 8	②時点修正	[101.0] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [120.1]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	164,000	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 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	193,000 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	<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] 宝塚市の人口は概ね横ばい傾向にある。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。				[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。							
	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 0.0 %	半年間 %														

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 堀田鑑定工学研究所. Includes address: 宝塚（県） -10 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, 48,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 188,000 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 29 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 150,000 円/㎡, (10) 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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, (10) 1低専(50,100) (その他), (2) ①範囲, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測, (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 (8) 公示価格を標準とした: ① 代表標準地, ② 時点修正, ③ 標準化補正, ④ 地域要因の比較, ⑤ 個別的要因の比較, ⑥ 対象基準地の標準価格, ⑦ 内訳, ⑧ 標準化補正, ⑨ 地域要因

Table (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, ⑦ 内訳, ⑧ 標準化補正, ⑨ 地域要因

Table (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, ② 変動率, ③ 変動状況, ④ 一般的要因, ⑤ 地域要因, ⑥ 個別的要因

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 6 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	株式会社 資産評価研究所
宝塚（県） - 11	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 横野忠敏 印

鑑定評価額	12,900,000 円	1㎡当たりの価格	104,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	84,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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	宝塚市紅葉ガ丘 4 8 番 4 「紅葉ガ丘 6 - 7」				②地積 (㎡)	124	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 100) (その他) 土砂災害警戒区域										
	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													
	台形 1:1.5	住宅 W 2	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													
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 20 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 10.0 m、奥行 約 12.5 m、規模 125 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																	
	④地域的特性	特記事項	土砂災害警戒区域（土石流・急傾斜地の崩壊）	街路	基準方位 北 4 m市道	交通施設	阪急宝塚駅 南西 700m	法令規制	1 低専 (50, 100) 土砂災害警戒区域										
⑤地域要因の将来予測	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、需要は弱含みで、地価は下落傾向を持続するものと予測する。																		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0 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	104,000 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	同一需給圏は概ね宝塚市内の阪急沿線の山手に広がる中規模の戸建住宅地域である。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。ただ、対象地周辺は坂道で狭隘な街路が多く、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 1, 2 0 0 万円～1, 4 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 3, 0 0 0 万円前後が需要の中心価格帯であると思料する。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を標準的使用とする住宅地域で、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はなく、収益性よりも居住の快適性が選好されることから、収益還元法の適用を断念した。従って、公示価格を規準とした価格を踏まえ、自用目的の取引が中心であり、取引価格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ことから、比準価格を採用し、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とした	①代表標準地	宝塚 - 25	②時点修正	[99.4] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [82.3]	⑤個別的要因の比較	[102.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	104,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0		
	公示価格	84,500 円/㎡												交通 0.0	交通 -6.0	環境 0.0	環境 -15.0	行政 0.0	行政 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 0.0	地域要因	街路 0.0		
	前年指定基準地の価格	円/㎡												交通 0.0	交通 0.0	環境 0.0	環境 0.0	行政 0.0	行政 0.0
(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		前年標準価格 106,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	阪神間でも知名度の高い住宅地で、利便性良好な地域を中心に需要は堅調に推移しているが、山手住宅地の需要はやや弱含みである。										
	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]	対象地周辺は、駅徒歩圏にあるが、土砂災害警戒区域内に存し、坂道や傾斜地が多く、需要はやや低迷しており、地価は弱含みである。										
	②変動率		年間	-1.9 %	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 29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） -12, 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, (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, (9) 120,000 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) 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 (8) 公示価格: ① 代表標準地, ② 時点修正, ③ 標準化補正, ④ 地域要因の比較, ⑤ 個別的要因の比較, ⑥ 対象基準地の規準価格, ⑦ 内訳, 標準化補正, 地域要因

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

Table (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, ② 変動率, ③ 変動状況, ④ 一般的要因, ⑤ 地域要因, ⑥ 個別的要因

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社小林エステイト. Includes address: 宝塚（県） -13 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) 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

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, (6) 市場の特性

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

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討

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

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

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	13,400,000 円	1㎡当たりの価格	82,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	67,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 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	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 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	当該地域はバスの運行数が少ない山手住宅団地内の戸建住宅地域であり、特筆すべき変動要因はなく、今後とも現状を維持しつつ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	82,500 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、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勤利便性に劣ること等から相対的地位は低く需要は弱含んでいる。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	比準価格の試算において採用した事例は、対象基準地と同様の市内山手地域に存する事例であり、説得力を有する試算価格を得た。収益還元法については、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、その適用を断念した。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 代表標準地 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 +35.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	112,000 円/㎡	[99.1 / 100]	[100 / 100]	[100 / 135.0]	[100 / 100]	82,200					
(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]						
(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 84,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 住宅・観光都市として発展してきたが、人口は微減傾向にある。当市の住宅地需要は立地条件等により二極化が進行している。							
	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/㎡			[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。							
	②変動率	年間 -1.8%	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 29 年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (23,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (149,000 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 reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 6 日 提出
宝塚（県） - 16 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 資産評価研究所	
宝塚（県） - 16	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士	横野忠敏
鑑定評価額		84,300,000 円	1㎡当たりの価格	231,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	185,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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	宝塚市中州 2 丁目 3 3 6 番 2 5 8 「中州 2 - 3 - 3 2」				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 60 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 ほぼ長方形									
	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	阪急逆瀬川駅 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、便利施設にも恵まれ、底堅い需要があり、地価は堅調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	231,000 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高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、更に駅へ徒歩圏にあり、利便性が高く、また市内有数の住環境を誇る地域で、根強い需要が認められ、地価は強含みに推移している。需要の中心は、対象基準地と同規模の土地で総額 8,000 万円～8,600 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	周辺には賃貸マンション等も見られるが、低容積率に指定された地域で、地価に見合う賃料水準が形成されていないこと等から、収益価格は低位に試算された。また、自用目的の取引が中心で、取引価格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、収益性よりも居住の快適性が重視される。従って、収益価格を参考に止め、年間及び半年間変動率等の価格水準の推移、動向等を考慮し、規範性のある比準価格をもって、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"/> 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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	宝塚 - 40					231,000		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 229,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 阪神間でも知名度の高い住宅地で、利便性良好な地域を中心に需要は堅調に推移しているが、山手住宅地の需要はやや弱含みである。					
	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					[地域要因] 市内有数の住環境を誇る地域で、駅距離や商業施設等の利便性に恵まれ、需要は堅調に推移しており、地価は上昇傾向を持続している。					
	代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		宝塚 - 40			[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	230,000 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 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 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)					
(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、宝塚市及び隣接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、利便性に劣るが、小規模住宅に対する需要は底堅く推移している。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、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	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	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 +5.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	149,000 円/㎡	[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		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、人口は微減傾向にある。当市の住宅地需要は立地条件等により二極化が進行している。							
	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		価格形成要因の		[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ない。							
	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。							

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 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 23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			
	1.2:1	住宅LS2	中規模一般住宅のほか にマンション等も 見られる住宅地域	北西6m市道	水道 ガス 下水	阪急山本 500m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 20m、南 20m、北 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 14.0 m、奥行 約 11.0 m、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)
	⑤地域要因の将来予測	既成の住宅地域であり、今後とも良好な住環境を維持するものと予測する。地価水準は概ね横ばい傾向と予測する。							
(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 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。土地は2000万前後、土地建物総額で4000万までが必要の中心である。								
(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。信頼性のある取引事例から求めた比準価格を標準とし、標準地及び指定基準地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) 公示価格を標準とした	①代表標準地	宝塚 -2	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [100.6]	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	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -1.0	交通 -5.0	環境 +7.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	137,000 円/㎡																								
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	宝塚 -2	②時点修正	[101.1] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [126.4]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	135,000	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 -2.0	環境 +29.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	174,000 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 □新規	前年標準価格	135,000 円/㎡		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。																			
	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	-			[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、平坦な住宅地が好まれる傾向にある。																			
	公示価格	円/㎡		[個別的要因] 個別的要因の変動は特に認められない。																						
②変動率	年間	0.0%	半年間	%																						

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） - 19	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 玉井 嘉彦	印
鑑定評価額	18,600,000 円		1㎡当たりの価格	179,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	145,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	宝塚市小林2丁目170番2「小林2-3-24」				②地積 (㎡)	104	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			
	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			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 50 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	戸建住宅を中心とする住宅地域として概ね成熟しており、今後も現状のまま推移するものと予測する。地価は当面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	179,000 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その周辺の住宅地域であるが、阪急今津線各駅に徒歩圏の宝塚市南西部に広がる住宅地域が中心となる。旧来からの住宅地域で需要者は地元で地縁を有する者が多く、他所からの転入はやや少ない。道路が狭く街区はやや雑然としているが、駅に近く利便性は概ね良好で、地価は概ね横ばい傾向で推移している。土地は2,000万円前後、新築建売住宅は3,500~4,000万円が取引の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を中心とする住宅地域であり、市場においては自己居住用不動産の取引が中心となるため、比準価格の規範性は高い。また、対象基準地は地積が小さく経済合理的な賃貸住宅の建設ができないため、収益還元法は適用できなかった。よって、比準価格を採用し標準地等の価格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	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	地域要因	街路 +3.0
	標準地番号 宝塚 - 17					178,000		交通 0.0	交通 -1.0		
(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	環境 0.0	環境 +8.0	行政 -3.0	行政 -3.0
	宝塚 - 16					179,000		画地 +2.0	画地 +28.0	行政 0.0	行政 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	③ 変動状況		[一般的要因] 宝塚市では利便性の良好な地域を中心に地価の上昇が認められるが、利便性の劣る地域では下落が継続しており、二極化が認められる。							
	前年標準価格 179,000 円/㎡	[地域要因] 旧来からの住宅地域で地域要因に特別な変動は認められず、地価は横這いで推移している。		[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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	公示価格								
	② 変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小林エステイト	
宝塚（県） -20	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	7,630,000 円		1㎡当たりの価格	15,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 23日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市玉瀬字西古野 1 番 1 7 外				②地積 (㎡)	483	⑨法令上の規制等	「調区」(60, 100) (その他)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況											
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 40 m、南 80 m、北 20 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 北 4.1 km	法令規制	「調区」(60, 100)								
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,800 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は宝塚市を中心に、近隣市町の市街化調整区域内の農家集落の住宅地域である。需要者の中心は、地元民など地縁性を有する個人や事業者で、他地域からの田舎暮らしを目的とした個人や、競売、任意売却による不動産業者の参入も見られる。隣地の購入、親族間売買、資産保有を目的とするものが主で、取引数は低位で推移している。取引される価格帯はまちまちであるが、土地のみでも土地建物でも総額で1000~2000万までが取引の中心。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農地に囲まれた在来の農家集落地域であり、自己所有建物を中心とし、賃貸事例は皆無であるため、収益価格は試算しない。主たる需要者は近隣の取引相場を指標に意思決定するのが通常である。よって、信頼性のある取引事例から求めた比準価格を標準とし、標準地の価格を規準とした価格からの検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格を規準とした	①代表標準地 標準地番号	宝塚 - 49	②時点修正	[98.6] / 100	③標準化補正	100 / [102.0]	④地域要因の比較	100 / [106.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	15,800	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 -4.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	17,300 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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 16,000円/㎡		③ 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。											
	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] 新名神高速道路「宝塚北スマートインターチェンジ」(平成29年度開設予定)への期待が寄せられている。											
②変動率	年間	-1.3%	半年間	%	[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 29 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) [平成 29 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

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, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Includes detailed descriptions of the site, surrounding area, and market characteristics.

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 6 日 提出
宝塚（県） 5 - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 資産評価研究所
宝塚（県） 5-2	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 横野忠敏 印

鑑定評価額	234,000,000 円	1㎡当たりの価格	248,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	160,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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	宝塚市中山寺1丁目266番3外 「中山寺1-15-1」				②地積 (㎡)	944 ()	⑨法令上の規制等
	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		近商 (80,200) (その他) (90,200)
	不整形 1:1.2	銀行 RC2	店舗等が建ち並ぶ駅に近い路線商業地域	南19m国道、西側道	水道 ガス 下水	阪急中山観音 160m		

(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 70 m、南 50 m、北 20 m			②標準的使用	中層店舗付事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 900 ㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.9 m国道	交通施設	阪急中山観音駅 南 160m	法令規制
⑤地域要因の将来予測	当該地域は、店舗等の建ち並ぶ駅に近い路線商業地域であり、今後ともほぼ現況を維持するものと予測する。駅に近く国道沿いの好立地に存し、相対的希少性も認められ、地価は強含みに推移するものと予測する。							

(3) 最有効使用の判定	中層店舗付事務所地			(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+7.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	257,000 円/㎡		不整形	-1.0
	収益還元法	収益価格	213,000 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、宝塚市及び周辺市の幹線道路沿いの路線商業地域等である。需要者の中心は、店舗、事務所等の事業者等が中心である。整備された国道沿いであって交通量もあり、最寄駅にも近く、銀行も複数見られる等、繁華性が認められ、地価は強含みで推移している。当該地域は画地規模が様々で、商業地であるため個別性も大きく、需要の中心となる価格帯は見いだせない。							
-----------	--	--	--	--	--	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺には中層の店舗付事務所等が見られ、賃貸市場は比較的熟成しているが、自用目的の取引が多い地域である。また、賃料も土地価格に見合った水準にはなく、収益価格はやや規範性に欠け、市場性を反映した比準価格がより規範性が高い。従って、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
-----------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

(8) 公示価格	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	地域要因	街路	-2.0
	宝塚 5-2					247,000		街路	0.0	交通	-3.0	環境	-8.0
	公示価格	[100.3] / 100	100 / [103.0]	100 / [87.5]	[105.9] / 100		画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	
	210,000 円/㎡						行政	0.0	その他	0.0			

(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	0.0	地域要因	街路	-2.0
	伊丹（県） 5-2					248,000		街路	0.0	交通	0.0	環境	-1.0
	前年指定基準地の価格	[102.5] / 100	100 / [100]	100 / [103.8]	[105.9] / 100		画地	0.0	行政	+7.0	その他	0.0	
	237,000 円/㎡						行政	0.0	その他	0.0			

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 駅前好立地の商業地を中心に堅調な需要が認められ、商業地の地価は横ばい乃至上昇傾向にある。
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 245,000 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 駅に近く、国道沿いの好立地にあり、地価は強含みに推移している。
	② 変動率		年間 +1.2 %

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	401,000,000 円	1㎡当たりの価格	285,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	225,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		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 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)		
	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 RC 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	J R 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 2 m 国道	交通施設	J R 宝塚駅 南東 1km	法令規制	商業 (80,400)		
	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	300,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	223,000 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	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 -2.0 交通 +6.0 環境 -6.0 行政 +5.0 その他 0.0
	宝塚 5-5	[100.5] 100	100 [100]	100 [102.5]	[100] 100	284,000					
	公示価格	290,000 円/㎡									
(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 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
	宝塚（県） 5-4	[101.8] 100	100 [105.0]	100 [115.4]	[100] 100	284,000					
	前年指定基準地の価格	338,000 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		280,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の				
	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] 経済情勢の穏やかな回復に伴い、利便性・繁華性の高い商業地の需要は全体的に強含みで推移している。				
	② 変動率		年間	+1.8 %	半年間	%	[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。				
			公示価格		円/㎡		[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） 5-4	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 海野雅由 印
鑑定評価額	311,000,000 円	1㎡当たりの価格	344,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	265,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 29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1-1-11」				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 60 m、西 0 m、南 70 m、北 30 m				②標準的使用	中層店舗付共同住宅地				
	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 (90,500)		
(3) 最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地					(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	350,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	263,000 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、また、対象基準地の近隣地域は立地が優る駅前商業地域で、潜在的能力に着目されて需要が増加傾向にあるため、地価は緩やかな上昇傾向である。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、収益価格を参照して、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"/> 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	344,000					
(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		[一般的要因] 好立地の商業地域の地価は緩やかな上昇傾向であるが、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 338,000 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、地価は緩やかな上昇傾向である。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		[] 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 +1.8 % 半年間 +0.9 %									
宝塚 5-1											
公示価格 341,000 円/㎡											

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	D. A. 不動産鑑定所	
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 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29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			
	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) (70,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 80m、南 80m、北 40m			②標準的使用	工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0m、奥行 約 20.0m、規模 600㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	8m市道	交通施設	阪急小林駅 北東 1.6km	法令規制	準工 (60,200)		
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +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	67,700 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は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工業、メンテナンス業、倉庫業等を営む中小企業を中心とする。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。画地規模等の個性により取引価額も様々であり、中心的価格帯は見出し難い状況にある。										
(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) 公示価格を規準とした	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 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
	宝塚 9-2	[100] / 100	100 / [100]	100 / [103.9]	[103.0] / 100	129,000					
(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 価格変動要因								
	前年標準価格	129,000 円/㎡			[一般的な要因]		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。住宅需要中心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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-	[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、地価に底堅さがみられる。					
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	0.0%	半年間	%							