

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (45,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (243,000 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

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns detailing site characteristics, market conditions, and price adjustments. Includes specific data for 宝塚市仁川北2丁目340番1 and comparison with 宝塚 - 9 and 宝塚 (県) - 16.

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社谷澤総合鑑定所 神戸支社. Includes address details for 宝塚 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (29,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (178,000 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

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

鑑定評価書（平成 30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. Includes address details for 宝塚 (県) and 兵庫第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (23,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (97,000 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

Main evaluation report table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, neighboring areas, market conditions, and price adjustments. Includes specific data for 宝塚市売布きよしガ丘 12番 889.

鑑定評価書（平成 30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, 一般財団法人日本不動産研究所神戸支所. Includes address: 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

Table with 4 columns: 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

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

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の検討

鑑定評価書（平成 30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, 一般財団法人日本不動産研究所神戸支所. Includes address details for 宝塚 (県) and 兵庫第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (282,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (257,000 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

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections for ①所在地, ②地積, ③形状, ④敷地の利用, ⑤周辺土地, ⑥接面道路, ⑦供給, ⑧主要な交通施設, ⑨法令上の規制, etc.

鑑定評価書（平成 30 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, 一般財団法人日本不動産研究所神戸支所. Includes address details for 宝塚 (県) and 兵庫第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (42,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (238,000 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

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 所在地, (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の検討.

鑑定評価書（平成30年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (38,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (176,000 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) 路線価又は倍率.

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.

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） - 8	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	30,500,000 円		1㎡当たりの価格	197,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	155,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 15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	宝塚市千種1丁目9番2 「千種1-8-48」				②地積 (㎡)	155	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 10 m、西 10 m、南 30 m、北 40 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 8.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形													
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位：北 6.0 m市道	交通施設	阪急小林駅 北西方 390m	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	197,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡												
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪急今津線及び宝塚線沿線で、概ね宝塚市及び西宮市の圏域。需要者の中心は同一需給圏内の居住者であるが、圏外から住み替えによる流入も見られる。近隣地域は丘陵地に開発された住宅地域で従来から人気は高い。近年地価はわずかに上昇傾向で推移している。土地は総額3000万円程度、建物で5000万円台が需要の中心となっている。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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採用することとし、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 標準地番号	宝塚 - 17	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 / [100]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	197,000	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 0.0 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	[] / []	[] / []	[] / []	[] / 100	[] / []	[] / 100			標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規	前年標準価格	195,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[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。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	■ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号	宝塚 - 17	公示価格		196,000 円/㎡	[地域要因]	旧来から根強い人気のあるエリアであるが、一般的要因の動向により地価が力強く上昇するまでには至っていない。						
② 変動率	年間	+1.0%	半年間	+0.5%		[個別的要因]	特別な変動要因はない。								

鑑定評価書（平成 30 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, 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

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 30年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 30年 7月 2日, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 130,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 30年 6月 15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

Main evaluation table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を標準とした, (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 30 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 (49,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (189,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 所在地, (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 30 年地価調査）

平成 30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	12,600,000 円	1㎡当たりの価格	102,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	83,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30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	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、地価は下落傾向を継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							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	102,000 円/㎡			形状	0.0								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡												
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は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い街路が多く、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 1,000 万円～1,400 万円程度、新築戸建住宅は 3,000 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) 規準とした公示価格	①代表標準地	標準地番号	宝塚 - 25	②時点修正	[99.6] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [83.3]	⑤個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	102,000	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 -6.0 環境 -14.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	83,500 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 104,000 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[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		<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、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 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (宝塚 (県) -12), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第1分科会), 業者名 (株式会社小林エステイト), 氏名 (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 30年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 30年 7月 3日), (6) 路線価 (120,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (平成 30年 6月 12日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details table with multiple sections: (1) 基準地 (宝塚市星の荘72番), (2) 近隣地域 (東 50m, 西 40m, 南 70m, 北 50m), (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 (+2.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (宝塚市内の阪急宝塚線及びJR福知山線沿線の住宅地域), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格 (宝塚 -14), (9) 指定基準地からの検討 (宝塚 (県) -15), (10) 対年標準価格等の前 (宝塚 -14) and (宝塚 (県) -15) with various adjustment factors and reasons.

鑑定評価書（平成 30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） -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

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

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 12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	宝塚市桜ガ丘380番「桜ガ丘4-4」				②地積 (㎡)	276	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	J R宝塚 900m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 20m、北 30m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0m、奥行 約 17.0m、規模 290㎡程度、形状 正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北 5m市道	交通施設	J R宝塚駅 北西方 900m	法令規制	1低専 (50,100)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模以上の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、地域要因に格別な変動は認められず、当面の間現状のまま推移するものと予測する。地価はほぼ横ばい傾向で推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	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 143,000 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、宝塚線並びにJ R福知山線沿線で、概ね宝塚市及び西宮市の圏域。需要者の中心は同一需給圏内居住者であるが、圏外から住み替えによる流入も見られる。近隣地域は丘陵地に開発された中規模画地中心の住宅地域で従来から人気は高い。地価はほぼ横ばいである。土地のみで総額30000~40000万円程度、建物込で50000万円台が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、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) 公示価格を	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	地域要因	街路 +1.0
	宝塚 -4	[100.6] / 100	100 / [103.0]	100 / [124.7]	[103.0] / 100	143,000		交通 0.0	環境 +21.0	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 +1.0
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			交通 0.0	環境 +21.0	行政 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 143,000 円/㎡		③ 価格変動要因	[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 -			[地域要因] 最寄駅への接近性と地勢がやや劣る地域であるが、堅調な需要が認められる。					
	公示価格 円/㎡		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 %								

鑑定評価書 (平成 30 年地価調査)

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (13,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (81,000 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) 路線価又は倍率.

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.

鑑定評価書（平成 30 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) 路線価又は倍率.

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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 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	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30年7月1日	(4) 鑑定評価日	平成30年7月2日	(6) 路線価	[平成30年1月]	105,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成30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	標準方位北6m市道	交通施設	阪急逆瀬川駅 東方 3.5km	法令規制	1中専(60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	利便性にやや劣る地域であるが、ミニ開発等による宅地供給が比較的多く、小規模戸建住宅を主体とする住宅地域を形成している。今後暫くは現状の小規模戸建住宅地域として推移していくものと予測する。													
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +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、宝塚市及び伊丹市北部の住宅地域で、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	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	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		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		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0	交通 +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		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		
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 131,000 円/㎡		③ 価格変動要因	[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。新名神「宝塚北スマートIC」開業による地価への影響は軽微である。	[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。	[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 円/㎡												
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %												

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

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

Table with 4 columns: 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

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

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns detailing site characteristics, market conditions, and price adjustments. Includes sub-sections for 'Basic Site', 'Nearby Area', 'Most Effective Use', 'Market Characteristics', 'Price Adjustment', and 'Annual Price Change'.

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） -19	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 松本年弘 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 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	145,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 12日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市小林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			
(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 北東方 400m	法令規制	1 中専 (60, 160)
(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 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	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困難なため、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及び指定基準地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) 公示価格を	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	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 +9.0 行政 -3.0 その他 0.0
	標準地番号 宝塚 -17	[100.5] 100	100 [100]	100 [110.0]	[100] 100	179,000			
(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	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 +3.0 交通 -2.0 環境 +31.0 行政 -3.0 その他 0.0
	宝塚（県） -16	[100.9] 100	100 [102.0]	100 [128.3]	[100] 100	178,000			
(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] 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、地価は概ね横這いで推移している。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <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 -		公示価格 円/㎡							
②変動率		年間 0.0%	半年間 %						

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社小林エステイト. Includes address details for 宝塚 (県) and 兵庫第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,580,000 円), 1㎡当たりの価格 (15,700 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

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, (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.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 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 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 160,000 円/㎡, (9) 倍率種類

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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) 公示価格を標準とした, (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 30 年地価調査）

平成 30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

鑑定評価額	237,000,000 円	1㎡当たりの価格	251,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	160,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 70m、南 50m、北 20m			②標準的使用	中層店舗付事務所地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0m、奥行 約 30.0m、規模 900㎡程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	19m国道	交通施設	阪急中山観音駅南 160m	法令規制	近商 (80,200)
	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	263,000 円/㎡			不整形	-1.0							
	収益還元法	収益価格	217,000 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において交通量もあり、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ではなく、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) 規準とした価格	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	宝塚 5-2		[100.3] / 100	100 / [103.0]	100 / [86.5]	[105.9] / 100	252,000		街路	0.0	交通	-3.0	環境	-9.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	伊丹（県） 5-2	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
	前年指定基準地の価格	243,000 円/㎡	[102.5] / 100	100 / [100]	100 / [104.9]	[105.9] / 100	251,000		交通	0.0	環境	0.0	行政	+7.0
(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] 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。								
	前年標準価格		248,000 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。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
標準地番号		-		公示価格		円/㎡								
②変動率	年間	+1.2%	半年間	%										

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社谷澤総合鑑定所 神戸支社. Includes address details for 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (408,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (290,000 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

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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等

鑑定評価書（平成 30 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, 一般財団法人日本不動産研究所神戸支所. Includes address details for 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (317,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (1m²当たりの価格), 350,000 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

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.

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 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	105,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30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)			
	⑤地域要因の将来予測	事業所、工場の他に、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。地域及び需給の状況から、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		73,200 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、倉庫業等を営む中小企業を中心とする。住宅街に近接しないし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、同種同規模の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、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) 公示価格とした	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) 対象基準地等の前年の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格 129,000 円/㎡		③価格変動要因		[一般的要因] 物流関連をはじめ回復傾向にある。住宅中心の宝塚市ではやや限定的であるが、適地の稀少性もあって、工業地需要は概ね堅調である。									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号 -		[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、市中心市街に近く、住宅需要の支えもあり、地価に底堅さがみられる。									
	②変動率		年間 0.0%		半年間 %		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。									