鑑定評価書(令和3年地価調査)

令和 3年 7月 12日 提出 宝塚(県) - 1 **宅地-1**

							Tr ~3/	(クト)	1	1070
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	モリオカ不動産鍵	監定事務所				
宝塚(県)	-1	兵庫県	兵庫県第1分科会	氏名	不動産鑑定士	森岡 高司				印

鑑定評価額 47,500,000 円 1 m³当たりの価格 254,000 円/m³

1	基本	的	事	洭
	424	н	Ŧ	-

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 7日	(6)路	[令和 3年 1月]	200,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			•		

(3) ±	塩疋計	呼価の条件	更地と	:しての鑑:	正評価												
2 1	鑑定言	平価額の決定	の理由の	要旨								-			T		
(1)		在及び地番並			北2丁目34	_						②地積		187	9法	令上の規	制等
基準	Γ	住居表示」等		「仁川北2	2 - 8 - 32			,				(m ²)	()		
地	③形	状	④ 敷地(の利用の現	況 ⑤周辺の 状況	の土地の	利用の	⑥接面	「道路の状況		⑦供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況	設との	(その	1 中専 (60, 200)	
-		1:2	住宅 W 2		中規模同住宅地域	一般住宅が混在す	E、共一る住	南4.5r	n市道		水道 ガス 下水	阪急仁/ 270m	II			(60, 180)	
	①範	囲	東 3	80 m、西	 20 m、南	· (0m、北	2	20 m 2 t	票準的	的使用	低層住宅	芒地				
近隣	3標	準的画地の刑	彡状等	間口 約	10.0 m	、 奥征	宁 約	18.	.0 m.	規模		180	㎡程度、	形状	長方形		
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にない				準方位 . 5 m		交通	阪急 270m	.仁川駅東 1	方	法令	1中	専(60,18	(0)
			事項	i 			路			施設	ţ			規制			
		域要因の 来予測			共同住宅が建 め、今後も当								系にある。	地域に	特段の景	/響を与え	.る要
(3) 最	有効	使用の判定	低層住宅	三地						(4))対象基個別的	. –	方位				+3.0
	定評 適用	価の手法	取引事例	列比較法	比準価格			254, 00	00 円/㎡		נים נית ופור	女囚					
0,	旭川		収益還え	元法	収益価格			158, 00	00 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	域内に居らの需要	号住する住 そも見られ	市内及び隣接 宅のエンドユ る。環境面や のみで4,0	ーザー7 利便性の	が中心で の良さも	あるが あって	、最寄駅か 住宅需給に	いら很 は旺盛	₺歩圏内 弦であり]の利便性 地価動向	はの高い信	主宅地に	あってに	は、周辺す	i 等か
三 評	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	や利便性土地の高	上を重視し ■度利用が	共同住宅も見 た価格が形成 計り難く、収 に標準地及び	されるは	地域と考 は低位に	えられ 試算さ	る。また画 れた。よっ	町地角 って本	⊱件から ≤件では	中層以上 、市場性	:の建物⊄ !を反映し	り建築が レた比準	困難でお	っること筌	から
(8) 公示価格を	見価;	① □代表標標準地番号	準地 宝坛	■標準地 家 -9	②時 点 修 正	③標準補正		地域要 因の比 蛟	⑤個別的 要因の 比較		対象基準の規準値 (円/I	格内	準化補工	交通 環境	0.0 地域要0.0 因	街路 交通 環境	0. 0 -1. 0 -11. 0
をた		公示価格 2	12,000	円/mi	[100. 2]	[100 [101. (100 85. 5	[103.0] 100		253,	000		画地 → テ政 D他	-1. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	-3. 0 0. 0
(9) 指定基準地	\ }	① 指定基準	地番号 定塚(県)	- 16	②時 点 修 正	3標準 補正		地域要 3の比 な	⑤個別的 要因の 比較		対象基準の比準値 (円/I	西格 ⑦ 内	準化補工	5路 交通 環境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	+2. 0 -4. 0 +1. 0
地言	†	前年指定基 2	基準地の値 38,000		[100.8]	[100 [102.		100 95. 9	[103.0] 100		253,	000	行	画地 → テ政 D他	-2. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	-3. 0 0. 0
(10) 対象基準地の前		①-1対象基準 ● 継続 前年標準価格 ①-2基準地が 点)で表標準 一で表標準 標準地番号 公示価格	□新規 格 が共通地 場合の検 ӭ地 □	250, 000 点(代表標)円/㎡ 薬準地等と同- - 円/㎡	3 価格形成要因の	変 動 [地均 沢	战要因] 战要因] 引的要因	宝塚市 需要か	方内南	可部の成 うられる	:熟 した住	三宅地域で	で交通利	便性もよ	ロナの景 る必要か く、安定 く、安定	こした
	ŀ			-1.6 % 半		%											
		シ久利十	i-lei	1. 0 /U T	i-161	, u											

鑑定評価書(令和3年地価調査)

令和 3年 7月 12日 提出

								•	• • • •		•						-	宝塚	(県)	_	2	宅地-1	
		基準地番	:号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	岡田	不動產	産鑑定									
	-	宝塚(県)		- 2	兵庫	車県	;	兵庫第	1	氏	:名	不動	産鑑	定士	岡田	Ħ	忠純					印	
鑑定	評価	額					30	, 000, 0	00 F.] 1	m³当	たりσ)価格	}						183	, 000	円/mi	=
1 :	基本的	的事項	I	•																			
(1)	西格明	寺点		令和 3年	三7月 1	. 日 ((4) 鑑5	と評価 日	∃		令	·和 3 ^左	丰 7月	7日	(6) 路		合和 3年			145	5,000	円/m ^f	-
(2)	実地記	周査日	ŕ	合和 3年	6月 21	. 日 ((5) 価朴	各の種类	Į.		正常	西格			線価	路	線価又は 倍率種別					倍	_
(3) £	劉宗	 平価の条件	重 抽	としての	継定証	価											10年性/	נינ					_
		- 価多条 評価額の決定			<u>жш</u> /С п г	іш																	_
(1)	-	在及び地番		宝塚市御	即殿山 3	3丁目3	0番	2							②地		1	64	(9法令	き上の:	規制等	
基準地		住居表示」			<u> </u>	I				<u> </u>			_ 1.	o	(m²		()		1 低早	=	
地	③形	状	4)敷地	の利用の)現況	多周2 状況	2の土:	地の利	用の	⑥接面	面道路	の状況		⑦供給 処理施			は交通施記 D状況	没と 0	מ		50, 10		
													Ī	設状況						(その	他)		
		1:1.2	住宅 W2					住宅が 宅地域		南6mi	万道			水道 ガス	JR3	官塚							
													-	下水									
(2)	①範	 i.囲	東	50 m, Z	5 7	70 m、i		30 m	、北	6	20 m	②標	票準的	的使用	戸建信	È宅	地						_
近隣	3標	準的画地の肝	杉状等	間口:	約	11.0 r	n,	奥行	約	15	.0 n	n. j	規模		16	i5 ι	㎡程度、	形	状 長	:方形			
近隣地域	④地	域的特性	特記	特にな	:11			街		準方位 m市道			交通	J R 770m	宝塚駅	(北)	方	法全	令	1低	専(50,	100)	
			事項					路					施設	1				規制	制				
	⑤地	域要因の	中規模		が多い	高台の作	主宅地	域であ	り、*	今後も	同様の	の住環	境を	維持す	るもの	- ح ر	 予測され	る。	地価水	く準は	緊急事	態宣	_
		来予測	言等の	影響によ	る一時	的な需	給ギャ	ップも	あり、	、上昇	傾向は	こある	0.				<u></u> 方位					+3.	0
		使用の判定												対象基 個別的))J <u>u</u>						
(5) 鋸 <i>O</i> .	証定計)適用	価の手法		例比較法		準価格				183, 00													
			収益還			益価格]/m²											
			原価法			算価格	. 7/11	- 11-]/m [*]											
(c) +	-H A	#± ##	開発法			発法に			* & ;	/ /= 64 M]/m²	4-1.	康 東北	л н	1.1.7		~ NDC	*#+ FFF &	\ . 	ムムコピスE	l o d	_
(0) П	1场()	特性	い居住選考す	給圏は阪 者で傾ある 00 万円	。 関静 あるな	な住環か、下	竟で、 記一般	市内で 的要因	の人!	気は高 る一時	い。 的な	土地の 需給ギ)細分 ヤッ	化傾向プもあ	に加えり地価	· 、 i i水	高齢者世 準は上昇	帯を	中心に	2平坦	な住宅	土地を	
1	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	であるに意思	は賃貸マ と判断さ 決定する らの検討	れるた のが通	め、収 常であ	益価格 る。よ	は試算 って、	〔しな〕 信頼(い。快 性のあ	適性る取り	を重視 引事例	する	住宅地	域で、	主	たる需要	者は	近隣の)取引	相場を	:指標	
(8)		① ■代表標		標準地		時 点		標準化		地域要	⑤個			1象基準	地	<u> </u>	標街	路	0.0	地	街路	š 0.	0
公示価格をした	植格	標準地番号	+	塚 -		修正	補	推正	区	別の比	要比	因の	0.)規準値 (円/r	1格 [フ 内 訳	1C.	通 境	0. 0 0. 0	安	交通 環境		
個と	-			塚 -			_					-		(1.1>)	11/		_	地	+3. 0		行政		
æ 1:	-	公示価格	.81, 000	円/m		101. 1		100 03. 0]		$\frac{100}{100}$]		3.0]		183,	000		行 その	政	0.0		その他	b 0.	0
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3桿	標準化	4地	域要	⑤個	別的		1象基準	土地	•		路	0.0	地	街路	<u> </u>	_
指定基準地	\ >			_		修 正	補	龍正		の比		因の	σ)比準個	格	了 为	1C.	通		域要因	交通		
基度) È								較		比	較		(円/r	n) F	沢	_	境 地		因	環境 行政		
地言	†	前年指定基	基準地の	価格 円/m	<u> </u>	100] _	100	_	100	[00					行	政			その他		
		①-1対象基準	焦地のお		'	100	L	J	「 一 飲	:的要因			- 前元 ス	が減小	1 4		その 増減が減		新 : 44	: 字差	十古米	カナ浦	_
(10)		■継続	新規					3	. //	. H J S E	/	人口、 少し、 上。	中古	住宅の	供給量	tti	减少。引	き合	いは何	車並	みかる	作以	
対角	Ερ ■ Φ	前年標準価			000円/																		
基準	検討	①-2基準地/ 点) である ⁵	い共通地 易合の検	2点(代表 ⋛討	₹標準地	野と同	一地	価格形式	[地域	要因]							人気は高 られる。	<	底堅1	需要	が認め	られ、	
対象基準地の前	ב ב ב	■代表標準 標準 ## ## ## ## ## ## ## ## ## ## ## ## ##	基地	標準地	<u>t</u>			価格形成要因 変動状況															
前方	`	標準地番号公示価格	各	宝塚 1	81,000	- 円∕㎡		めの	[個別	的要因]] [南道路	で選	好性は	優るか	š. j	競争力に	変動	はない	, ,			
	-			+1. 1 %			1 %	•															

別記	様式	第 6			鑑定	評価	書	(令	和 3	年	地個	5調]査)			É	令和 定塚 (県		7月 1 - 3	2日 拍 宅地	
		基準地番	·号		提出	出先	所属统	分科会	名 業	者名	熊谷	不動產	産鑑定:	上事務	所						
	-	宝塚(県)		- 3	兵庫	車県	兵庫第	1 分科	会	氏名	不動	産鑑;	定士	熊名	分有剛					l	印
鑑定	評価	額					22, 80	00, 000	円	1 ㎡当	たりの)価格	í						95, 000	円/	′m [‡]
1 1	基本的	的事項																			
(1) 信	西格田	寺点		令和 3年	7月 1	日 (4	l) 鑑定評	F価日		f	予和 3 ⁴	年 7月	2日	(6) 路		3年			76, 000		′m
(2) 多	実地 記	凋査日	令	和 3年	6月 10	日 (5	5) 価格 <i>の</i>)種類		正常	価格			線価		画又は 率種別				倍	
(3) 銷	監定言	平価の条件	更地と	としての	鑑定評	——															
2 1	監定言	評価額の決定	の理由の)要旨																	
``'		「在及び地番s		宝塚市売	Ē布きよ	しガ丘	12番8	889						2地		2	40	9%	5令上0	D規制	等
基準		住居表示」等	等	「売布き	よした	1 丘 5 一	13]							(m²) ()		- 100	-	
地	③形	状	4敷地(の利用の	現況	⑤周辺 状況	の土地の	の利用の	の⑥接記	面道路	各の状況	5	⑦供給 処理施 設状況		要な交近の状	通施記 :況	ひとの		1 低 (50, 1		
			/A			-T- T-11-14+-	60. (A. c	5 1	北6mī	古道				pr	H	41		(そ	の他)		
		1:1.2	住宅 W2				一般住写 の住宅は		, I Com	11775		7	水道 ガス 下水	阪急列 900m	记	仜					
(2)	①範		東	50 m、 世	5 6	50 m、南	<u> </u>	0 m.	北	30 m	②相	票準的	使用	戸建住	E宅地						
近隣	3標	準的画地の服	杉状等	間口:	約	14.0 m	1、 奥	行 約		7.0 r	n,	規模	"	24	.0 m³ ₹	涅度、	形状	長方	形		
tth l	4地	域的特性	特記	特にな	1			街	基準方位 6 m市道	立北 首		交通	阪急 900m	売布神	社駅	上西	法令	1	低専(5	0, 100)	
-24			事項					路				施設					規制				
	⑤地		中規模で	- -般住宅) の傾向	が多いが	高台の戸	建住宅	地域で	あり、今	後と	も現状	を維	持する	と予測	する。	地価	は下落何	頂向が	続いて	いたが	:下
(3) 最		体別の判定	戸建住領		77 - PIC (V.)	24000						(4)	対象基	準地の	方 方	並					0.
		 ^፲ 価の手法	取引事	例比較法	. Hr.	準価格			95.0	000 F		1	個別的	要因							
	適用		収益還			益価格					<u>., </u>										
			原価法		積:	算価格					<u></u> ∃∕m²										
			開発法		開:	発法によ	る価格			F	¶∕m²										
(6) 市	場の	特性	で、大阪は良好で	反方面へ であり、	の通勤 [;] また市	者が多レ 内戸建住	\。地勢 E宅の需	や利便 給関係	域である 性にやや の影響も 万円程度	労多り	当該地 、下け	1域の 1止ま	地価はりつつ	近年弱 ある状	含み、	で推移	してきた	こが、	眺望や	自然環	環
· 評	検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	己使用目では、当	目的の取当該地域	引が中は戸建る	心であり 住宅を標	、取引 運進的使	価格水用とす	事例から 準を指標 る住宅地 え、比準	限に価値	格が決 経済	定さ	れるこ 賃貸事	とが一	般的か	と認めっ地域	られる。 ではない	甾、	収益価	地域は 格につ 試算を	١٧c
(8)		① □代表標		標準均		時点	3標準		4) 地域要	_	別的		参数基準	E t4h	橝	街). 0 地	, 待	路 -	-3.
公示価格を した	格	標準地番号	_	- '	_	修正	補正		因の比	要	因の	0)規準価	「格	り準	交	通 (). () 域要	交	通	0.
価と格し			宝	塚 -	32				較	比	較		(円/r	n [*])	記 補正	環 画). () 医	環	:境 −1 :政	15.
をた	:	公示価格	81, 000	円/mi	.	99. 7]	100 [103.		100 82. 5	- 1	100]		95,	000		画 行 その	政(3. 0). 0). 0	11 その		0. 0.
(9) 指定基準地	\)	① 指定基準	地番号	-		時 点 修 正	3標準補正		地域要 因の比 較	要	別的 因の :較	σ	対象基準 分比準価 (円/r	格	標準化補	街交環	通	地域要医		路 通 境	
準 検地 討	Ì	前年指定基	基準地の(価格 円/m [*]	. [_	100	100)	100	[]				正	画 行 その	政		行 その	政 他	
(10) 対 年	E 6	①-1対象基準 ■継続 前年標準価率	新規		000 円 ⁄	′m¹	3		-般的要因		中心 よる 住 する。	業地 宅都	の競争市化が	力は相進んで	対的にいる。	こ弱く.	、近年 <i>に</i> ナ禍の暑	はマン 影響に	ション は依然	進出等 注意を	ー に で で で で で で で で で で で の で の で の で の で
対象基準地の並	の検討	①-2基準地点)である [±] □代表標準	易合の検			等と同-	一地 格形成要因	· 動 [地 · 財 · 沢	也域要因]		山手高 まりの	台の傾向	住宅地が認め	域であ られる) り、利)。	可便性	はややタ	おるが	、地価	は下け	"止
の等前か	÷ \	標準地番号 公示価格	各			- 円/㎡	因の	[個	別的要認	因]	個別的	要因	に変動	はない	٥,						

公示価格 ②変動率 年間 円/mឺ

0.0% 半年間

別記	様式	第6			鑑定	評個	書	(令:	和 3	年	地征	西調	査)			5	令 定塚(J		F 7月 一 4		提出 宅地-1
		基準地番	:号		提出	出先	所属统	分科会	名業	者名	岡田	不動產	産鑑定								
	6	宝塚(県)		- 4	兵庫		兵庫	軍第1	E	氏名	不動	産鑑	定士	岡	Ħ	忠純					印
鑑定	評価	i額					35, 50	00, 000	円	1 ㎡当	iたりの	り価格	}						138,00	0 F	¶∕mื
1 ½	基本总	的事項																			
(1)信	西格田	寺点	4	令和 3年	7月 1	日 (4) 鑑定評	価日		弇	∮和 34	年 7月	7日	(6) 路		分和 3年			110, 00		
(2) 될	ミ地 語	調査日	令	介和 3年	6月 21	日 (5) 価格の	種類		正常	価格			線価		線価又は 倍率種別				偣	H
(3) 銷	監定言	評価の条件	更地と	としての	鑑定評	価								1							
2 1	監定言	評価額の決定	の理由の)要旨																	
``'		「在及び地番 [」]		宝塚市小			0番							②地		2	57	9	法令上	の規	制等
基準		「住居表示」等		「小浜 5			1 11		- 01+	>>4-54		_ [@ III 44	(m		()	1 1	中専	
地	③形	沃	(4)敷地(の利用の)現況	(5)周辺 状況	2の土地の	り利用	の 6接	面道路	各の状況	!	⑦供給 処理施 設状況			₽交通施記 ○状況	せとの		(60,	200))
		1:1.5	住宅 W 2				真の一般化			4m市道	Í	7	水道 ガス	阪急 980m		神社		(-	その他) (60,	160))
		1.1.0	W 2			住宅地		, .5*>					下水	Joon							
(2)	① 範	題	東	20 m、置	5 3	80 m、F	南 4	0 m,	北	30 m	2村	票準的	使用	低層信	主宅:	地					
	3標	標準的画地の 語	杉状等		-	13.0 r	n、奥	行 約		0.0 r	n.	規模		26	60 r	n²程度、	形状	ほほ	ぼ長方形	į,	
†+h	④地	0域的特性	特記	特にな	:V /。			街	基準方信 4 m市記			交通	阪急 980m		申社馬	沢南方	法令	1	中専(60, 1	60)
			事項					路				施設					規制				
	⑤地	域要因の	中規模の	り一般住	宅が建	ち並ぶっ	古くから	の住宅	と地域であ く準は横に	59	今後も	同様	の住環	境を約	(性持つ	するもの	と予測	する。	コロラ	ト禍に	こお
	祔	来予測	いても新	帯給量に	目立つ	た変化り	はなく、	地価水	(準は横に	まい傾	口。					 方位					+1.
(3) 最	有效	使用の判定	低層住宅	芒地									対象基		²	<i>))</i>					⊤1.
	定評適用	価の手法	取引事件	例比較法	比	準価格			138, 0	000 F	∄∕mឺ		個別的	安囚							
	<u>ж</u>	•	収益還:	元法	収	益価格			83, 1	00 F	¶∕m [*]										
			原価法			算価格					¶∕m [*]	-									
			開発法				よる価格		/		¶∕m [*]										
(6)市	'場の)特性	業所に通	通う宝塚 は幹線道	市内の) 路に移	居住者だり、古い	が多く、 ハ町並み	需給量 が残る	、津線、] はで変化に い中規模の おる。 新	まない O一般	。かつ 住宅が	っては i建ち	:寺内町 並ぶ住	、宿場 宅地場	易町 a 或で a	として栄 ある。三	えたが 方を大	、交ì 堀川、	通の要復 東を早	町とり	して
		「格の調整	周辺には	は賃貸マ	ンショ	ンも見ら	られるが	、近隣	4地域周辺	ワでは	自己使	用目	的の戸	建住宅	とに対	付する選	好性が	強く、	賃貸物	勿件の	の競
評		E及び鑑定 類の決定の	争力は ^を ら求めた り決定し	と比準価	ため、「格を重ねる	収益価権 視し、4	各は低位 収益価格	に試算 を比較	iされた。 さ考量し、	居住規準	の快適 価格、	恒性を 指定	重視す 基準地	る住事からの	と地域の検討	或であり 討を踏ま	、信頼 え、鑑	性のを定評値	ある取引	日事の	列か の通
(8)		① □代表標	漢地	標準地	也 ②	時 点	③標準	化	④ 地域要	⑤個	別的		1象基準	地	7	標街	路	0.0		計路	+1.
公示価格を した	格	標準地番号	. جاسر	伝		修 正	補正		因の比	_	因の	0.)規準促 (四 ~)	2016	⑦ i 内 i	準化補 環	_	0.0	安	通	+1.
価と			宝	啄 -	12				較	II	較		(円/r	TI)		補 環 正 _画		0.0	_	環境 亍政	+2. 0.
をた	:	公示価格	49, 000	III / má	.	100	·		100	T	01.0]		139,	000		行	政	0.0		D他	0.
(9)			43, 000	円/m			[100		[104.1			@+				その	<u>. </u>	0.0	.1 6	L- 11 h	
指か		① 指定基準	地番号		_	時点 修正	③標準補正		4)地域要 因の比		別的		付象基準 D比準個	≝地 西格 (⑦ i	標準化補 交環		0.0	也 在 或 3	おいまた はいまい はいまい はいまい とうしゅう かいしょう はいし といっと しゅうしん しゅうしん しゅう はい	+2. -3.
定める	,	=	官塚 (県)) –		, <u> </u>	1113.22		較	_	蛇		(円/r	ni)	訳	化 環		0.0	₹	環境	+11.
指定基準地からの検討	i	前年指定基	ま進地の(価格	Г	101.0	1 100)	100	Γ 10	01.0]				-	正画	_	-2.0		了政	0.
			52, 000	四/m	_ _	100	[102.		[109.8		100		138,	000		行 その		0.0	₹0	り他	0.
(10)		①-1対象基準継続	隼地の検 □ 新規		-		3	-	一般的要		少し、	転入中古	が減少 住宅の	し、社供給量	土会は	増減が減 咸少。引		設住写は例句	を着工戸 手並みな	三数1	- ま減 丰以
	, S	前年標準価			000円/			変動[均			Ŀ.										
対象基準地の並年標準価格等が	の検討	①-2基準地7 点)である ⁵ □代表標準	易合の検			等と同	一地 格形成要因	動 [均 状 況	也域要因]							ぶ古くか 黄ばいで				也縁る	皆の
前か	١	標準地番号公示価格				- 円/㎡	安 因 の	[1	固別的要[因]	南西道	直路で	選好性	はやや	冷優々	るが、競	争力に	変動に	まない。		

公示価格

年間

②変動率

円/m^²

0.0% 半年間

②変動率 年間 +0.7% 半年間

%

衛宁評価書(今和 3 年地価調本)

全和 3年 7月 12日 提出

別記	様式	第 6			螠 及	- 6十1	四昔	i (一个	ЦЗ	平,	型加	山市	111			ě	宝塚(л 12 · 5		1疋↓ 也−1
		基準地番	·号		提出	出先	所	属分	科会名	i 業	者名	熊谷	不動產	産鑑定:	士事務所	折							
	ě	宝塚(県)		- 5	兵原	車県	兵庫	車第 1	分科会	会 F	氏名	不動	産鑑	定士	熊名	6有岡	IJ						印
鑑定	2評価	額					299	9, 000	, 000	円	1 ㎡当:	たりの)価格	3						272	2, 000	円/	⁄ mً
1	基本的	的事項	ı																				
(1)	価格問	寺点	4	令和 3年	7月 1	. 目	(4)鑑5	定評個	日		令	和 3年	丰 7月	月 2日	(6) 路 線		和 3年			21	5, 000		∕ m [*]
(2)	実地記	周査日	4	介和 3年	6月 10	日	(5) 価	格の種	重類		正常信	西格			線価		価又は 音率種類					倍	
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	としての	鑑定評	価																	
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の)要旨																			
(1) 基		在及び地番5 住居表示」等		宝塚市雲 「雲雀」											②地 (㎡)		1,	099)	9法=	令上の	規制	等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周道 状況	 辺の土	地の	利用の	⑥接	面道路	の状況	!	⑦供給 処理施 設状況		要な? 近の [‡]	交通施言	設との			1中国 (60, 20	專)0)	
		1.2:1	共同住:			中層の 舗ビル 地域	の共同 ル等が	住宅、建ち	、店並ぶ	北東側道	9.3m市	道、南	東	水道 水道 ガス 下水	阪急雲 80m	 鬂雀丘	上花屋敷	Į.		(その)他) (70, 20	00)	
(2)	(1)範	· ##	東	20 7	.			20	m、非	<u> </u>	40 m	②+ ≡	5 後 か	加田	中層共	- EI A	マキ						
		盟 運 連的画地の新		20 m、西間口 :		35. 0			m、』 · 約		40 m 0.0 m	l	規模	的使用			程度、	₩₩	: ほ	ぼ毛	- 下形		
近隣地域		域的特性	特記	特にな		33.0	1115			9. 3r			交通	阪急	雲雀丘			1	1		専(60,	, 200)
域	4)1	以以口外付土	事項	 					路路				灰 通 施設	西 80m		, , , , ,	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	規制	! ! !				
		域要因の 来予測	中層の非	共同住宅 レ、今後	、店舗 暫くは	ビル等 微増傾	が建り	がぶる	地域で	であり、 りと予測	今後 則する。	も同様			維持す	るも	のと予		!	地価	i水準/	ま上昇	昇幅
(3)	是有效	使用の判定	中層共同	司住宅地									(4)	対象基	準地の	角	地						+3.
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				274, (000 F.	l∕m ^t		個別的	要因								
0	り適用	l	収益還:	元法	収	益価格				/	F.	l∕m [*]											
			原価法		積	算価格	•			/	円.	l∕m [*]											
			開発法		開	発法に	よる個	西格		270, 0	000 円	l∕m [*]											
(6) ਜ	市場の	特性	う宝塚で	合圏は、 村内及び は30〜 ノション	阪神間 50戸	の居住 が供給	者が多できる	多い。 5規模	駅前好 [で、名	子立地∂ 容積率]	り閑静な	ょ住環 んあた	境の り1	地域で 0~1	、分譲 5 万前	マン í後で	ションあるが	に適し 、高値	てい	る。	分譲、	マンミ	ショ
ii Đ	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	格はこの分譲マン	ョン用地 りような /ション 関連づけ	不動産 業者で	市況を 、開発	反映し	ンた価 こる価	i格では i格はこ	ある。- これら罪	-方、タ 雰要者の	う譲マ り視点	ンシ	ョン用 映した	地の需価格で	要者ある	融環境は、投。よっ	の影響 資採算 て、比	を受 性か 工準価	けや ら i格と	すく、 思決に 開発	比注 官を行 去に。	準価うる
(8) 対対 (見価	① □代表標標準地番号	準地 宝	■標準5 塚 -	也 39	時 点 修 正	<u> </u>	票準化 補正	٤ 4	地域要 因の比 較		因の		対象基準)規準値 (円/I	格	りル	街 交環	路通境	0. 0 0. 0 0. 0	地域要因	街 交 環 場	通 竟 -	-3. (-4. (
		公示価格	205, 000	円/mi	. -	100	.] [100 100] [100 77. 7		3.0]		272,	000		<u> = </u>	地 政 他	0. 0 0. 0 0. 0		その他		-3. (0. (
(9) 指定基準地)\ D	① 指定基準	地番号	_	2	時 点 修 正	l	票準化 補正	-	地域要 因の比 較	⑤個 要 比	因の		対象基準)比準値 (円/۱	格	70 村 保	交環	通境		地域要因	街 交 環 場	通 竟	
地言	寸	前年指定基		円/mi	. [100] [100] [100	-	00	NIC LA	- 4-4- 6-			四 行 その				その他	也	infa s
(10) 対 st	手らの	①-1対象基準 ■継続 前年標準価値	──新規 格	270, 0	000円/			③ 価 3	変	般的要[力は相進んで								
対象基準地の前	票検討	①-2基準地が 点)である ^は □代表標準	易合の検			等と同	可一地	格形成要因		域要因]					店舗ビ ン素地						が、高	島値警	<u></u> 肇戒
前が)\ }	標準地番号 公示価格	各			- 円/m	ຳ	図の	[個!	別的要	因] (固別的	要因	に変動	はない	0							

別訂	己様式	第6			鑑定	2評位	書	(令	和	3 4	∓地们	西部	間査)			生	令和 [塚(県		7月 12 一 6	日 提出 宅地-1
		基準地番	:号		提出	出先	所属	分科会	会名	業者	名 堀田	鑑定	工学研究	究所						
	1	宝塚(県)		- 6	兵區	車県	兵庫県	県第1分	科会	氏名	不動	力産鑑	監定士	堀日	田勝	3				印
鑑元	它評価	i額					44,	400,00	00 円	1 m	当たりの	の価権	各					2	48, 000	円/㎡
1	基本區	的事項																		
(1)	価格田	 時点		令和 3年	三 7月 1	. 月 (4)鑑定	評価日			令和 3	年 7	月 6日	(6)	[令和	3年	1月]		195, 000	円/mi
(2)	実地語	調査日	4	分和 3年	6月 21	. 目 (5) 価格(の種類	Į	正	常価格			(6) 路線 価		5又は信 率種別				倍
(3)	鑑定言	評価の条件	更地人	としての	鑑定評	価														
<u> </u>		評価額の決定			<u> </u>															
(1)	1	在及び地番		宝塚市南	有口1丁	1 目 3 3	3番							②地	積	17	9	9%	大令上の	規制等
基		住居表示」		「南口]	L — 7 —	-22]								(m²) ()			
準地	3形	状	④ 敷地(の利用の)現況	⑤周辺 状況	2の土地	の利用	月の ⑥	接面道	直路の状		⑦供給 処理施 設状況	接	要な交 近の状		さとの		1低 ¹ (50, 10	
		1.2:1	住宅LS2				草の一般 三字地域		。 西	6m市道	<u> </u>		水道ガス		宝塚南口			(そ	の他)	
		1.2						•					下水	1,011						
(2)	①範	囲	東	20 m、	5 3	30 m、[有	20 m,	北	30	m 2	標準的	的使用	戸建信	主宅地					
近隣	3標	標準的画地の 形	杉状等	間口:		15.0 r	n、奥	具行 系			m,	規模	į	18	30 ㎡ 種	建度、	形状	ほぼ	長方形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	:V)			街	基準 6 m	方位: 市道	北	交通	阪 急		可駅南	Ī	法令	1	低専(50	, 100)
			事項					路				施設	- 1	1			規制			
	⑤址	域要因の	中規模	莫一般住	宅を中	心とし、	利便性	生と良	好な住場	景境を	併せ持つ	で住宅	と地域で	、地域	要因に	格別の	り変動に	はなく	、当面の	り間この
	15	来予測	状況を前	推持する	€00 E	丁側する	る。 堅制	前な帯!	安を育り	京に、	地価は	友(~7)	いな上昇	-か続く	と予測					0.
(3) }	最有效	使用の判定	戸建住年	宅地								(4))対象基	-)]	1/_				0.
	監定評 の適用	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格			24	8,000	円/m	i	個別的	安囚						
	ル心円	1	収益還:	元法	収	益価格				/	円/m	i								
			原価法		積	算価格				/	円/m	î								
			開発法		開	発法に。	よる価格	各		/	円/m	î								
(6) ī	市場の)特性	である。要は引き	需給圏は 中規模 き続き堅 土地に	一般住調。主	宅を主作 に高価権	本とする 各帯の信	6住宅! 住宅市!	地域で、場におい	駅に ハては		更性に 充行の	こ優れる O影響は	ととも ほぼ見	に、良しられす	- 好な信 、地信	主環境を	保持	している	るため需
1	検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	想定がつ	莫の戸建 できず、 適切に反	戸建住:	宅にかれ	かる賃貸	計市場	も形成さ	されて	いないた	こめに	こ、収益	還元法	その適用	を断点	えした。	よっ	て、近脚	寺の市場
(8)	Lm /-	① □代表標	準地	標準地	也 ②	時 点	3標2	隼化	④ 地域	支	個別的	6 5	対象基準	地	7 標	街	路 (). 0 姓	. 街話	格 0.
公示価格を	規 価 準 格	標準地番号				修 正	補耳	E	因の	比	要因の		の規準値		プカ訳 標準化補正	交	<u>甬</u> (). 0 域 要). 0 医	交通	_
価格	غ ا.		宝	塚 -	45				較		比較		(円/	m) [訳 補 正	環域画域			i 環 ^垻 行i	
ا کا	t:	公示価格			[100.2] 10	00	100] C	100]				行	_). 0). 0	その化	
		4	213, 000	円/m	Î	100	[10	00]	[86.	3]	100		247,	000		その	也 (0.0		
(9)		① 指定基準	地番号			時 点	3標2		④地域	要 ⑤	個別的		対象基準	基地	7)標	街道	路 (). 0 地	. 街道	
指定基準地	から	ě	宝塚(県) -	8	修正	補」	E	因の	比	要因の		の比準値		⑦ 内 状 化 補	交	通 (). () 域 要). () 医	交证	
基 (の 検								較		比較		(円/	m) =	補 正	環域画域). 0 达). 0	i 環 ^垻 行i	
地言	討	前年指定基	基準地の(200,000		. -	101.0	10		100 [81.		100]	248,	000		ロ/ 行i その(_ 攺 (). 0). 0	その	
(10)		①-1対象基準継続		討					一般的				し口は近 る二極化			可にある	 5。住年		は概ね』	医堅いが
		前年標準価			000円/	⁄ m [‡]		3 西変												
対象基準地の前	年標準価格	①-2基準地が点)である ^は	場合の検	点(代表計 標準地		等と同	一地	型各形式 [地域要	因]			设住宅が とめ、需					E環境	及び利値	更性を兼
地の前が	等か	標準地番号		<u>⋰</u> ౹ホ ・ 干リ		- 円/㎡	<u> </u>	妥	個別的		個別的	勺要因	団に変動	はない) _°					

年間 +1.2% 半年間

円/mឺ

公示価格

②変動率

鑑定評価書(令和3 年地価調査)

令和 3年 7月 12日 提出 宝塚(県) - 7 **宅地-1**

 基準地番号
 提出先
 所属分科会名
 業者名
 A&Tマネジメント株式会社

 宝塚(県)
 一7
 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 39,800,000 円 1 m³当たりの価格 180,000 円/m³

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線	[令和 3年 1月]	145,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 10日	(5)価格の種類	正常価格	緑価	路線価又は倍率 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)	· · · ·	在及び地番		宝塚市寿			2								②地積	į	22	21	9法	令上の規	制等
基準地	Γ	住居表示」等	等	「寿楽荘	15-	-12]									(m²)	()	* /r =	
地	3形	状	4 敷地(の利用の	現況	⑤周辺 状況	<u>1</u> の土:	也の利	用の	⑥接面	道路	の状況		⑦供給	8主要			足との		1 低専 (50, 100)	
						,,,,,								処理施 設状況	接辺	の状況	兀				
			住宅			中小井	増か	一般住		西5m市	道			水道	阪急宝:	探戒 -	1			の他) 也区計画等	牟
		1.5:1	W 2					主宅地		,				ガス	750m	啄用┕	1				,
														下水							
(2)	①範	 i.囲	東	30 m、置	i 5	0 m、 [——— 有	30 m	、北	10	00 m	②棋	票準的	的使用	戸建住?	宅地					
近隣	3標	準的画地の肝	 形状等	間口	的	17. 0 r	n,	奥行	約	13.	.0 m		規模		220	㎡程	度、	形状	長方刑	<u>;</u>	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	V >			街	基市	準方位 道	:北5	5 m	交通		宝塚南口	1駅南	西	法令		50,10 位区計画等	
坳			±-=	 						I LE				750m				+0 4-1	17	변수회 四국	•
			事項	 				路	1				施設	 				規制			
	⑤ 地 将	域要因の 来予測	近隣地域	域は中小: 駅徒歩	規模一層の住	般住宅/	が建ち のため	並ぶ住霊要は	宅地比較	域で、	特に力で	さきない後も	変動	要因はに推移	見当たり	っず、 思われ	概ねる	現状の	まま推荐	多すると	F
(O) F					리·기다		, , , , , , ,	1111 💢 10	KPU+X	.н. <u>у.ж.</u> ц.н.	-	, DC				方位					0.0
, ,		使用の判定	戸建住宅											对家基 個別的	準地の 要因						
	監定評 D適用	価の手法 		列比較法 - ユ		準価格				180, 00											
			収益還	元 法		益価格						∕ m [*]	-								
			原価法			算価格	L 7 /31	:+&				∕ m [*]	-								
(G) =	方場の	. #± ##	開発法	◇圏1→1℃		発法に			s HHIC			∕m [*]	- 正合	士の	. trr 1	- 、図七:	マッキ	フ 電	西老の	h 2.14 会#	7
(о) п	□场∪	·特1生	市内及び	が阪神間	思写体	様及い! する個!	玉塚藤 人であ	治療しま	:、	次取得	円を4	30に3多い	地域	一 である	。駅徒	が圏の	住宅	る。希地域で	安有の比較的に	中心は宝塚	*
			良いた。	り需要は! 円~8,	整調 ○ ○ ○ ○ ○	める。「 万円程」	T場の 要であ	中心値る。	旧俗帝	は土地	СЗ,	5 0	100	円~4	, 500	リカ円	程度	、新梁	尸建仕:	芒で5,()
		格の調整 及び鑑定	当該地域	或は、一月	般住宅:	が建ち	近ぶ住	宅地域	で、	自用目	的での	取引	が多	く、戸	建賃貸信	主宅が	存在の海	したと	しても	広勤等の事 需要者の	¥
部		の決定の	甲心は、	自己居	住目的	の個人	生伊口で、近七字世	隣取引	、貝貝 相場 : の絵	を考慮	成り1 して耳 まきっ	ス引か	成立	するた	め、規範のは	を比伝	ある。	用を断取引事	必した。 例によ	需要有り り求めたと	Ŀ
(8)	≇曲	① 代表標	L .	標準は		時 点		準地と 準化			また。 ⑤個 5		1	顔をエ	É +JIh		進し		0.0 地	 街路	+1. 0
	見価	標準地番号	产地	1赤千八	- -	修正	U	正	_	因の比		対の	Ø,) 規準個	語格 ⑦ 内 ㎡) 訳	標準化補	交	通	0.0 域要 0.0 因	交通	+4. 0
示価な	規格 1.1		宝	塚 -	45				#	珓	比韩	交		(円/1	m [*]) 訳	補正	環			環境	+13.0
恰しを力	-	公示価格			[100.3]	100		100	[10	00]				TE.	画	_	0. 0	行政 その他	0.0
		4	213, 000	円/mឺ	-	100	[-	[000	[1	18.7]	10	0		180,	000		その		0. 0	(0) 15	0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3標	準化	④ 地	域要	5個5	别的	⑥ 対	才象基準	地	標	街		0.0 地	街路	+1.0
指定に)\)	6	宝塚(県)) - 8		修 正	補	正	1	の比		因の	0.)比準個	囚	準化補正	交		0.0 域 0.0 因	交通	+5.0
指定基準地	り 食								彰	ζ	比輔	父		(円/)	m) = = = = = = = = = = = = = = = = = = =	補正	環画		0.0 因 0.0	環境 行政	+6. 0 0. 0
地言	寸	前年指定基			_	101.0	_	100		100		00]		180,	000		行		0.0	その他	0.0
			200, 000			100	L	100]		12.4]	10		- A H			* **	その		0.0	علمانا مانا م	4
(10)		①−1対象基準	単地の検					(3)	L一形	的要因	7	ご二極	化傾	向にあ						その他地域 小さいが2	
対名	Į j	前年標準価	格	179, (000円/	′m [*]		③ 価 変			砂	すべ	きで	ある。							
多 A A A A	景検	①-2基準地/点) である	が共通地場合の検	点(代表 討	標準地	等と同	一地	格動形状	[地垣	【要因]					ぶ駅徒が比較的				あり、-	一般的要因	
準 化	ロ 討 各	一代表標準	-	標準地	ļ			成 況		成要因] 的要因	٥	- 10-50		1111 X 104	- L H 7 H 7 H	N-41 C	~ · ~ ·	,			
の質	丰票集五各等い らの検討	標準地番号	Æ			_ 2		包の	[個別	的要因]] 個	別的	要因	に変動	はない。						
		公示価格		10.604		<u>們╱㎡</u> ■															
		②変動率	年間	+0.6%	半年間	J	%														

鑑定評価書(令和3年地価調査)

令和 3年 7月 12日 提出

宝塚(県) - 8 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	A&Tマネジメント株	式会社	
宝塚(県)	-8	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			31,300,000 円	1 ㎡当	たりの価格	202, 0	00 円/㎡

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路	[令和 3年 1月]	160,000 円/m²
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 10日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 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)	①所	f在及び地番i	たびに	宝塚市千種	1 丁目 9 1	番2							②地積		155	(6	分法令上の規	制等
	1	住居表示」等		「千種1-									(m ²)	()		
基準地			-									- ··· · ·					1 低専	
地	3形	状	4)敷地(の利用の現法	兄 (5)周〕 状況	200土	地の利	用の	⑥接面	道路の物	犬況	⑦供給			施設との)	(50, 100))
					1人》							処理施	接近	の状況	!			
												設状況				((その他)	
			住宅			ナタボ	建ち並	شع	西6m市	道		水道	阪急小村	:#		_ \	地区計画	等
		1:2.5	W 2		限制	よ住宅	建り业 地域	√2,				が坦ガス	390m	外				•
							_ ,,					下水						
(2)	(1)範	5囲	東 3	30 m、西	20 m,	卥	20 m	- H:	2	0 m (2	煙進	的使用	戸建住宅	≤₩				
					-								,		ь пал	b =	1. #4	
近隣地域	3)楞	『準的画地の刑	沙状寺	間口約	8. 0	m,	奥行			0 m.	規模	₹	160	m程度	き、 形礼	犬 長		
地域	4)地	域的特性	特記	特にない			街		準方位 . 0 m		交通		小林駅北	[西	法令	1	1 低専(50,1 地区計画等	
136									. 0111	117.2		390m	1			İ	地区山岡。	Ŧ
			事項	1			路				施討	殳			規制	J		
				i				1				į				į		
		は要因の 子来予測		ば一般住宅 □る。駅徒∜												見状の	まま推移す	る
	17.	不了例	△ 1′例 9	る。例1年3	とと	1EV)/C	- ^(火) 、 市	がよ	レロギズログラ	至詞 (つ	1友も1	川塚(二年	19900		いる。			
(3) 揖	是有效	使用の判定	戸建住宅	三地							(4	1)対象基	準地の	方位				0.0
/E\ A			— -1 - + 6		11.74.177.15						2	個別的	要因					
	監定計 D適用	価の手法	取51争1	列比較法	比準価格				202, 00	0 円/	m							
	- XE-71.	•	収益還え	元法	収益価格				/	円/	m							
			原価法		積算価格				/	円/	'n							
							C+47				_							
			開発法		開発法に					円/								
(6) ₹	1号の)特性	同一需約	8圏は阪急4	津線及び	宝塚絲	沿線で	、概	ね宝塚	市を中心	に西語	宮市の一	部も含む	圏域	である。	需要者	の中心は同	<u>→</u>
			希相圏と	Nの店住有(対的人気の高	ごめるか、 Sい地域で	圏グトル、駅待	`お圏と	と合えいう	によるほこともと	元八も兄 あり需要	は堅証	る。延隣 調である	『地域は1	[)	こ	した仕 万円程	宅地域で従 度、新築戸	津
				0万円台か						1114 25		,,,,,,,	0		,	- 1 - 1		_
(7) 言	式算価	格の調整	近隣地域	は一般住宅	どが建ち並	ぶ閑静	な住宅	地域	で、 自i	己使用の	戸建信	主宅の建	ち並ぶ住	宅地域	或にあり、	賃貸	住宅が存在	し
		及び鑑定	たとして	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	的に賃貸	事業が成	えり立つ	つ地域で	ないた	め収益還元とが多い。	去
	半恤發 里由	[の決定の	の週用を	2町芯 した。 対引事例に基	- 需要有の そづいた比	中心に 進価格	ト日用ト よを標準	ほとし	個人では、代表	めるため 標準地と	2世解りの検討	取り性場 計を踏ま	iを与慮し え、鑑定	ママス マストランス マスティス マスティス アイス マスティス アイス アイス アイス アイス アイス アイス アイス アイス アイス アイ	月か成立 質を上記の	りるこ ひとお	とか多い。 り決定した。	
(8)		1 ■ 45 = 1#		標準地				1						1				
	目価	①■代表標	华地	保华地	②時点		標準化 ★エ	_		⑤個別的	_	対象基準 の規準値	章地 西格 フ 内	標準化補	街路	0.0	地 街路域 士塚	0.0
宗 经	集 格	標準地番号		· -	修正	fl fl	甫正	_	因の比	要因0	,		m ¹) 内 m ¹) 訳	빉	交通	0.0	要交通	0.0
価格	<u> </u>		宝均	家 -17				4	交	比較		(円/I	m) 訳	補正	環境			0.0
で を オ	11.	標準地番号			[100.5	1	100		100	[100	1			т.	画地	0.0	行政	0.0
			00,000	□ /m²	100.5	- 1 –	100 1	_	100 1	100	_ _	201,	000		行政	0.0	その他	0.0
(0)			00,000	1.12 111	100	L	100]	L	100]	100				-	その他	0.0		
(9)		① 指定基準	地番号		②時 点	3棋	標準化	4地	域要	⑤個別的	6	対象基準	地	標	街路		地 街路	
指定な	<u>)</u>				修 正	袝	龍正	因	の比	要因0)	の比準値	が 内 が 訳	準化	交通		地 域 要	
基	מ			_				較	ξ	比較		(円/)	m [*]) 訳	標準化補	環境		因 環境	
指定基準地	负				_	_					_			正	画地		行政	
地占	ľ	前年指定基	§準地の値		L		100		100	L]				行政		その他	
				円/m [*]	100	L	J	L	J	100				2	その他			
		①-1対象基準		討	•			[一般	的要因] 宝塚	市の作	主宅地の	地価は、	需要力	が低い山	F地域	とその他地	或
(10)		継続	新規				3					頃向にあ である。	っ る。 な 未	う、新型	ピコロナの	り影響	は小さいが	王
対名	ξò	前年標準価	各	200,000	円/m ^²					156 9		(W) W o						
家村	丰票集価各等からの検討	①-2基準地力	が共通地	点(代表標	集地等と同	一地	価 整 動	[地域	要因]	一般	住宅	が建ち並	ぶ駅徒歩	圏の信	主宅地域で	であり	、一般的要因	因
準値	一份	点)である場					格形成要因 動状況			を反	映し	て需要は	比較的星	区調では	ある。			
地大	各	代表標準	地	標準地			要											
前が	ቻ ኃነ	標準地番号		宝塚		17	因の	[個別]的要因] 個別	的要問	因に変動	はない。					
	-	公示価格	}	200,	000 円/m	Ĭ	(,)			_ 1111/3								
		②変動率	年間 -	+1.0% 半	年間 +1	.0%												

別訂	こ様式:	第6			鑑瓦	2評価	書	(全	칶	3	年均	也但	訪問	(査			枲	令: [塚(リ		7月 12日 - 9	〗 提出 宅地-1
		基準地番	·号		提出	出先	所属	属分科	会名	業有	者名	堀田釒	濫定コ	L学研?	究所			(>	1.7	-	<u> </u>
	ě	宝塚(県)		- 9	兵庫	車県	兵庫り	県第1タ	分科会	会 氏	名	不動	産鑑	定士	堀田	勝己	ı				印
鑑定	定評価	額				'	42,	700, 0	00 F	円 1	m³当t	こりの	価格	i					16	66,000	円/mឺ
1	基本的	的事項																			
(1)	価格的	寺点		令和 3年	7月 1	日 (4	4)鑑定	?評価日	3		令	和 3年	丰 7月	6日	路 _	[令和			1	30,000	
(2)	実地記	周査日	ŕ	分和 3年	6月 21	日 (5	5) 価格	が種類	頁	:	正常価	插格			線通	各線価 倍率	又は何			•	倍
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての釒	監定評	価															
2	1	評価額の決定																			
(1) 基		在及び地番st 住居表示」等		宝塚市野「野上4		一目1番) -18 _.									②地積 (m³)	i (25	57	9法	令上の規	見制等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺 状況	の土地	也の利力	用の	⑥接面	ī道路(の状況	5	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近	な交通の状況		との	(2-	1 低専 (50, 100 の他)	
		1:1	住宅 LS2			中規模多い閑				東4.5m	n市道		7	水道 ガス 下水	阪急逆 1.2km	頼川				地区計画	i等
(2)	1)範	·····································	東	50 m、西	ī (1 50 m、南	9	30 m	、北	, 2	20 m	2標	厚準的	使用	戸建住9	2地					
近機	3標	準的画地の刑	杉状等	間口糸	勺	16.0 m	n, <u>ļ</u>	奥行	約	16.	.0 m	. ‡	規模		260	m²程	度、	形状	ほぼエ	E方形	
近隣地域	④地	域的特性	特記	特にな	γ)			街		基準方位 4.5m			交通	阪急 1.2k	.逆瀬川馬	西		法令		氐専(50, 也区計画	
			事項					路	 				施設	1. 28	.111			規制			'1
		域要因の 来予測	中規相 と予測*	- 莫の戸建(する。需約	主宅が	多い閑韻	争な住宅	宅地域 地価は	であ	り、地	域要因 で推移	団に格 多する	別のもの	変動は と予測	認められ する。	げ、	当面の	り間現	状のま	ま推移す	るもの
(3) ±	最有効	使用の判定	宅地											準地の	方位					+1.	
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				166, 00	00 円	∕ m [†]	1	個別的	要因						
	の適用		収益還	元法	収	益価格				/	円	∕ m [†]									
			原価法		積	算価格				/	円	∕ m [†]									
			開発法		開	発法によ	よる価格	格		/	円	∕m [*]									
(6) ī	市場の	特性	同一行るが、行徐々に同	需給圏は限 地地域かり 画地の細り 土地は4	仮急今 の配も ののも	津線及び 入も見い 進力で台	ド宝塚紀 うれる。 いる。 新築	線沿線 。 感染 原建住	で、一模行法を	概ね宝: 一般住宅: 「で先行	塚市及 が多い き不足	び開動の	宮住には	の圏域 宅地域 うな	。需要者 で、2巻 の、具体 需要の5	から かり かり かり かり かり かり かり かり かり かり かり かり かり	心層を含むない	阪神 えんてえ	間居住宅 需要が言 おらず、	者が多く 認められ 地価は	を占め るが、 横ばい
1	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	戸建作の、賃貸	主宅を中が資市場は対	心とす 形成さ	る住宅地 れておら	地域で、	、自用 収益還	目的元法	の取引にの適用	が中心を断念	いであ	る。	一部に って、	転勤等の 近時のF)事情	による 態をji	る貸家	物件等	も見られ	るもの
(8) 公示価格を		① □代表標標準地番号		標準地		時 点 修 正	③標 補	準化正		地域要 因の比		因の	⑥対 の	大家基準 分規準値	格 内	標準化補	街道交流	通	0.0 地	街路交通	+1.
価格	لے ما		宝	[塚 - 4	14				Ę	較 ———	比輔			(円/	mi) 訳	補正	環境		0.0 0.0	環境 行政	
を :	Ť:	公示価格	181, 000	円/㎡	[_	100.5		00]	[]	100 111.3	101			165,	000		行i そのf	攺	0. 0	その他	
(9) 指:	か	① 指定基準	地番号			時 点	③標 補	準化	_	地域要 図の比	5個5 亜E	別的 因の	⑥対 の	大 大 本 は 本 は 本 は は は に は に に に に に に に に に に に に に	基地 西格 ⑦		街	路	0.0 地域	街路 交通	
指定基準地	ら の k	-	宝塚(県	- 8		19 IL	Im		剪		比輔			(円/		標準化補正	環境	璄	0.0	環境	+10.
地	討	前年指定基		価格 円/㎡	[_	101.0	_	00]	[]	100 122. 3	[101			167,	000		画 ⁵ 行i その(攺	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	
		①_1对象基注					1										にある	5。住		は概ね底	堅いが
(10) 対象基準地の前	年標準価	■継続 前年標準価 ①-2基準地点 点)である ^は	が共通地	166,0	00 円/ 標準地			③ 価格形成	[地垣	或要因]	ΙE	日来か	ら人	気の沿	傾向が込 線ではな るまでに	あるが	、接ù	丘条件		でやや競	争力が
中地の前	格等か	一代表標準標準地番号 公示価格	標準地		- 円/㎡		安田		削的要因					はない。							

②変動率 年間 0.0% 半年間

%

5	引記	様式第6			鑑定詞	平価書	(令和	3 年	地征	5調3	查)				令: 宝塚(県	和 3年 7月 12 県) - 10	2日 提出 宅地-1
		基準地番	·号		提出先	所属	属分科会名	業者名	堀田釗	濫定工	学研究	究所					
		宝塚(県)		- 10	兵庫県	兵庫!	県第1分科会	氏名	不動	産鑑定	士	堀日	田月	券己			印
Í	鑑定	?評価額				49,	700,000 P	1 ㎡当	たりの	価格						192, 000	円/㎡
1	۱ ;	基本的事項															
	(1) {	価格時点		令和 3年	5 7月 1日	(4)鑑定	?評価日	会	和 3年	丰 7月	6日	(6) 路 線		和 3年		150, 000) 円/m²
	(2) §	実地調査日	4	令和 3年	6月 21日	(5) 価格	の種類	正常信	西格			線価		価又は	*** *		倍
H	(2) £	<u></u> 艦定評価の条件	再抽	トレナの	鑑定評価							"	1	倍率種類	51)		
L 2		<u>■た計画の未円</u> 鑑定評価額の決定			<u> </u>												
((1)	①所在及び地番s 「住居表示」等	位びに		二川台20	番						②地 (㎡		(259	⑨法令上 <i>の</i>)規制等
<u> </u>	基準地	③形状	④敷地	の利用の)周辺の土地 :況	也の利用の	⑥接面道路	の状況	処	供給 理施 状況		要な 近の	交通施 状況	設との	1低 (50,1 (その他)	
	-	1:1.2	住宅 W 2			「規模の一般 い住宅地域		西8.5m市道	-	水ガデ	ス	阪急(900m	<u>'</u> _JII			地区計	画等
	(2)	①範囲	東	50 m、	5 30 m	n、南	50m、北	50 m	2標	標準的例	吏用	戸建住	主宅地	þ			
j	近隣	③標準的画地の刑	杉状等	間口:	約 15.	.0 m,	奥行 約	17.5 n	า. รี	規模		26	60 m	î程度、	形状	ほぼ長方形	
ť	地域	④地域的特性	特記	特にな	:11		街 8	準方位:北 . 5 m市道			阪急 900m	仁川駅	₹北		法令	1 低専(50 地区計	
			事項	1			路			施設					規制		

⑤地域要因の 将来予測 中規模の戸建住宅を中心とする閑静な住宅地域であり、地域要因に格別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。安定的な需要が存し、地価は緩やかな上昇傾向で推移するものと予測する。 方位 0.0 (3) 最有効使用の判定 (4) 対象基準地の 戸建住宅地 個別的要因 (5)鑑定評価の手法 の適用 取引事例比較法 比準価格 192,000 円╱㎡ 収益還元法 収益価格 円/m^{*} 原価法 積算価格 円/m^{*} 開発法 開発法による価格 円/mi 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。近隣地域は駅から徒歩圏内にある中規模画地中心の住宅地域で従来から人気は高い。主に高価格帯の住宅市場においては感染症流行の影響はほぼ見られず、地価は緩やかな上昇傾向にある。土地のみで総額4000万~5000万円台、建物込で6000万円台以上が需要の中心となっている。 (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 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、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 とし、さらに公示価格を規準とした価格との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。 (8)標準地 ① □代表標準地 2時 点 3標準化 ④地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 の規準価格 0.0 地域 街路 街路 -4.0標準 ⑦内訳 公示価格を した 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 +6.0 七補 格 (円/m³) 宝塚 - 9 較 比較 環境 0.0 因 環境 +7.0 画地 +1.0 行政 0.0 公示価格 [100.3] 100 100 [100] 行政 0.0 その他 0.0 193,000 100 $[\overline{101.0}]$ 100 212,000 円/㎡ [108.9] その他 0.0 (9)地域 ⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 ②時 点 ③標準化 ④地域要 ⑤個別的 街路 0.0 街路 -2.0標進 指定基準地がらの検討 ⑦ 内 修正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 +6.0 化補 宝塚 (県) 訳 較 比較 (円/m²) 環境 0.0 環境 +2.0 画地 0.0 行政 0.0 前年指定基準地の価格 [101.0] 100 100 [100] 行政 0.0 その他 0.0 191,000 100 100 100 200,000 円/㎡] [106.0] その他 0.0 宝塚市の人口は概ね横ばい傾向にある。 立地による二極化傾向が進展している。 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 住宅需要は概ね底堅いが、 継続 新規 (10)3 対象基準地の前年標準価格等か 前年標準価格 190,000 円/㎡ らの検討 変 動 [地域要因] 状 況 価格形成 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 中規模一般住宅が多い住宅地域で、良好な信 ね備えるため、需要は引き続き堅調である。 良好な住環境及び利便性を兼 標準地 愛因の 標準地番号 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 円/m³ 公示価格

②変動率

年間

+1.1%

半年間

鑑定評価書(令和3 年地価調査)

令和 3年 7月 12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	社小林工	ステイト				
	宝塚(県)	-11	兵庫県	兵庫第1名	分科会	氏名	不動産	鑑定士	長谷月	川由紀			印
鑑定評	平価額			7, 150, 0	000 円	1 m²≝	たりの値	西格				14, 800) 円/m ²
1 基	本的事項												
(1) 価	格時点	令和 3年	三7月 1日	(4)鑑定評価	日	ŕ	介和 3年	7月 7日	路	令和 3年 路線価又は	· · · · · -	1	円/m [*] 1 倍
(2)実	地調査日	令和 3年	6月 16日	(5)価格の種	類	正常	価格		線	倍率種		1.	1 10
(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) (1) 基 準 地	D所在及び地番 「住居表示」		E瀬字西古野	1番17外					②地積 (m³)	(483	⑨法令上(の規制等
地	③形状	④敷地の利用の)現況 ⑤周 状況]辺の土地の利]	用の ⑥	接面道路	各の状況	⑦供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況	設との	(60,	
	1:1	住宅 LS2	般自	を住宅を主体に 医宅も見られる いの住宅地域	県	上東7.5m県	道	水道	J R武 4.1km	田尾		(その他)	
(2)		東 30 m、2	雪 30 m、	南 30 m	າ、北	30 m	2標2	 隼的使用	農家住宅	色地			
近	3標準的画地の	形状等 間口 :	約 22.0	m、 奥行	約	22. 0 r	n、 規	.模	480	㎡程度、	形状(まぼ整形	
近隣地域	争地域的特性	特記特にな	:/ '.	往	ī ⁷ .	5 m県道	交	「通 JR 4.1l	武田尾駅 Km		法令	「調区」(6	0, 100)
		事項		路	}		施	設			規制		
Œ	が 地域要因の 将来予測	調整区域の農家 の土地の選好性	集落であり、 は劣り、地	今後とも同様 西水準は下落係	兼の環境 傾向が継	を維持す 続してい	るものと	: 予測する: 予測する	。地域0)需給動向	同に変化は	ないが、調	整区域内
(3) 最有	有効使用の判定	農家住宅地						(4) 対象基		方位			0.
(5) 鑑気	定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	各	1	14,800 F	∄∕mื	個別的	罗因				
UJJ	⊕用	収益還元法	収益価	各		/ F	∄∕m [*]						
		原価法	積算価	各		/ F	¶∕m [*]						
		開発法	開発法	こよる価格		/ F	∄∕m [*]						
(6) 市場	易の特性	同一需給圏は宝 縁性を有する個 られる。隣地の まちまちである	人や事業者 [*] 購入、親族	で、他地域から 間売買、資産の	っの田舎 呆有を目	暮らしを 的とする	目的としものが主	νた個人や Ξで、取引	P、競売、 数は低位	任意売去 とで推移し	『による不 ノている。	動産業者♂	参入も見
• ₹	算価格の調整 食証及び鑑定 面額の決定の 由	近隣地域は農地 試算しない。主 めた比準価格を	に囲まれたる たる需要者 標準とし、	生来の農家集落 は近隣の取引 標準地の価格を	客地域で 目場を指 を規準と	あり、自 標に意思 した価格	己所有類 決定する からの格	建物を中心 かが通常 検討も踏ま	いとし、貸 さである。 きえて、銀	賃貸事例は よって、 監定評価額	は皆無であ 信頼性の ほを上記の	るため、収 ある取引事 通り決定し	!益価格は :例から求 た。
8 公示価格を	① 二代表榜価 標準地番号格		也 ②時点 修 1		④地均 因 <i>0</i> 較	の比 要	別的 (((((対 (数	⑥対象基準 の規準値 (円/	一格 内	準	€通 0. 環境 0.	0 域 要 0 因 環	「路 −4. ・通 −4. は境 +12.
をた	公示価格	15,700 円/mi	f [98.8	[100	10 [103		100]	14,	, 700	<u> </u>	可地 +2.	0 その	i政 0. i他 0.
(9) 指定基準地	① 指定基準	地番号	2時点		④地域 因の 較)比 要	別的 (更の に較	6対象基準 の比準値 (円/	西格 少	標準化補弱	iB E通 環境	域要交]路 [通 環境
集 検 地 討	前年指定基	基準地の価格 円/m	Î 100	_] _ 100	10	[]			正直	可地 亍政	I —	i政
(10) 対象基準地の前の 年標準価格等か	①-1対象基 → 1対象基 前年標準価 ・10-2基でもるが ・10-2基で代表標準地の表ができます。 ・10-2基での表標準地の表現である。 ・10-2基での表標準地の表現である。 ・10-2基での表現である。 ・10-2を表現である。 ・1	□新規格 15,0が共通地点(代表場合の検討	000円/㎡ 長標準地等と b	形状况要 因		因]	が、人口 新名神高 交通アク	1はやや洞 高速道路 プセスが向	成少傾向に 「宝塚北ァ □上した。	こある。	・ンターチ	の性格を強エンジ」開	
训力	ムが画1	各 年間 -1.3 %	円/		[個別的	」安囚」	间别的罗	そ囚の変動	リは竹に副	8められな	ζν' _°		

別記	様式	第 6		f	監定	≧評価	i書	(令:	和 3	年	地個	五調]査)			宝塚	令和 家(県)			∃ 提出 宅地-1
		基準地番	:号		提出	出先	所属:	分科会	名	美者名	株式	会社人	小林エン	ステイト						
	-	宝塚(県)		-12	兵犀	車県	兵庫第	1 分乘	4会 !	氏名	不動	力産鑑;	定士	長谷	川由紀					印
鑑定	評価	 額		$\overline{\top}$			38, 60	00,000	円	1 m²≝	たりの	の価格						153	, 000	円/㎡
1	基本的	的事項																		
(1) (価格時	寺点		令和 3年	- 7月 1	. 目 (4	4)鑑定評	- 旧日		- f	令和 3 ⁴	- 年 7月	- 7日	路 _	[令和 34			120		円/m [*]
(2) }	実地訓	周査日	令	分和 3年 6	月 16	5日 (5	5)価格の)種類		正常	·価格			線。	路線価又 倍率科		率			倍
		評価の条件		としての鑑	定評	価														
	_	評価額の決定												1 ma				~		
(1) 生		f在及び地番ュ −住居表示」等		宝塚市星の荘										②地積 (㎡)	į	252)	9法令	き上の規	見制等
基準地	_			-		_	→ 十 サル・		2 @t#			· (¬₩&		= +· +· ×× 1	——— . ⊢≕ாட			1 低専	Í.
地	③形	状	(4) 叛地(の利用のヨ	見 次	(5)周辺(状況	の土地の	り利用!			各の状況	5	⑦供給 処理施 設状況	-	をな交通が fの状況	施設と	: Ø	(その	(50, 100	
		1:1	住宅LS2				の一般(画整然) 域			4.5m市	j道	7		阪急売 550m	—— 布神社			` -	,	
(2)	①範	i囲	東 2	20 m、西	2	 20 m、南	<u> </u>	20 m,	北	30 m	2	標準的	的使用	戸建住写	主地					
		準的画地の刑		間口約		15.5 m		····、 行 約		6.0 r		規模	<i>/</i> 1		m²程度	. Я	形状 /	ほぼ正	 方形	
近隣地域	④地	域的特性	特記	特になり				街	基準方化 加市道			交通		売布神社	土駅南東		5 令		専(50,	100)
以			事項					路	11111111			施設	550m				見制			
-		!域要因の	戸建主体	 本の既成住 くは現状を	 E宅地:	 域であり	、当該	地域の		要は堅	調に推	主移し	ている	 。地域に	 こおける	特段0	の変動	要因は	 見当た	 らず、
	将	来予測	今後暫く	くは現状を	:維持	しつつ推	移して	いくも	のと推測	訓され	る。				_					
(3) 最	ŧ有効	使用の判定	戸建住宅	芒地									対象基準		方位					+2.0
(5) 鋸 σ	監定評 D適用	[፤] 価の手法 I	取引事例	例比較法	比	準価格			153,	000 F	円/m [*]	1	個別的	安囚						
٠.	/ 115/13		収益還え	元法	収	益価格				F	円/m [*]	:								
			原価法			算価格			/		円/m ^²									
			開発法			発法によ					円/m [*]									
(6) 市	市場の		同一需約 己居住 E 地の細ケ	給圏は、宝 目的の個人 分化が進ん	「塚市」 、であっ いでお	内の阪急 る。当該 り市場の	宝塚線 地域は)中心価	及び J 閑静な 格帯は	R福知↓ :居住環↓ ↓土地価↓	山線沿 竟の上 各で 2	線の住 品等な , 0 C	E宅地 は既成) 0 万	域であ 住宅地 円程度	る。典型域であり、新築戸	型的な需)、選好 ⋾建住宅	要者履 性がり で3,	層は宝 北較的 00	塚市及 強い地 0万円	び周辺 域であ 台であ	市の自 る。土 る。
部	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	比準価格 り、経済 を踏まえ	客は、売布 済的に賃貸 え、比準個	i神社!! i事業; i格を!	駅を最寄 が成り立 以って鑑	駅とす つ地域 定評価	る5事 でない 額を上	例を採月 ため、 記のと	目した 又益還 おり決	。収益 元法の 定した	上 注価格 2適用 二。	についを断念	ては、当した。谷	当該地域 どって、	は自己標準は	三使用 也及び	の戸建 指定基	住宅地 準地と	域であの検討
(8)	~ / T	① 【代表標	į 準地	標準地	_	時 点	3標準		④地域要	·	別的		対象基準	地 (7)	標準	街路	0.	0 地	街路	
公示価格を した	∄ 恤 差 格	標準地番号	÷	- 早 - 1		修正	補正	-	因の比較		医因の	0,)規準価 (四 /n	찐	標準化補	交通	0.	安	交通理性	
価と格し	見価;		宝地	塚 - 14	+		-		較	IL.	比較	-	(円/n	n) 🖟	-	環境 画地	0. +3.		環境 行政	
	= _	公示価格	139, 000	円/m²	[_	100]	[$\frac{100}{103}$.		100 [91.0	- 1	02. 0] 100		151,	000		一 行政 の他	0. 0.	0	その他	
(9)		① 指定基準	地番号		_	時 点	3標準	_	4)地域要	_	別的		対象基準	地 (7)	標準	街路		0 地	街路	
指定基準地		Ę	宝塚(県)) - 15		修正	補正	-	因の比 較		更の 比較	0,)比準価 (円/n	内	標準 化 補	交通 環境	0. 0.	安	交通 環境	
基準が) 矣				+		 	\dashv	#X 		·#X	+	(F)/ II	11)	_	^{块児} 画地	+2.		^{環境} 行政	
地 か	1	前年指定基 1	基準地の個 152,000	価格 円/㎡		102. 0]	[$\frac{100}{102}$.		100		02. 0] 100		153,	000		行政 の他	0. 0.		その他	
(10) 対 年 象 標		①-1対象基型 継続 前年標準価格 ①-2基準地が	──新規 格	152, 00			3 価一地 格	i 変	一般的要[_	が、人	「口は	やや減	少傾向に						
対象基準地の前	〖検 届討 各	点) である ^均	場合の検	討標準地	ホーー・	} 	一地 格形成要因	。 表 況	5以女 四。	-			予旦地の		こ位置す	೦ <i>೯</i> .×	事 仕七。	地域(めり、	監神(4
前が	,	標準地番号	夂			- 円∠m²	めの	E (F	固別的要	因]	個別的	要因	の変動	は特に記	忍められ	ない。				

公示価格

②変動率 年間 +0.7% 半年間

円/mឺ

%

別記	様式	第 6		Í	濫定	2評価	書	(令	和 3	年	地值	西調	(査)			-	令: 医塚(!		三 7月 12 一 13	日 提出 宅地-1
		基準地番	:号		提出	出先	所属	分科会	名 業	者名	堀田	鑑定	工学研究	究所			<u> </u>	117		
	-	宝塚(県)		-13	兵庫		兵庫県	第1分科	4会 氏	毛名	不動	産鑑	定士	堀田	勝	3				印
鑑定	2評価	額				<u> </u>	40, 3	00,000	円 1	l ㎡当	たりの	り価格	3						146, 000	円/㎡
1	基本的	的事項	1																	
(1)	価格的	寺点	4	令和 3年	7月 1	. 目 (4)鑑定詞	平価日		会	3和 3	年 7月	月 6日	(6) 路		3年			115,000	
(2)	実地記	周査日	令	ì和 3年 (月 21	日 (5	5) 価格 <i>0</i>	D種類		正常	価格			線価	路線価倍	車又は 率種別				倍
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての銀	定評	価														
_	1	平価額の決定			,v = 0									@ u. 1	r+				×	10 4 1 FF
(1) 生	_	在及び地番s 住居表示」等		宝塚市桜 「桜ガ丘										②地 (㎡)		2	76	9)	法令上の	規制等
基準地	3形			の利用の現		⑤周辺 状況	の土地の	 の利用(の ⑥接面	面道路	が状況	:	⑦供給 処理施 設状況	8主	要な交 近の状		ひとの		1低 ¹ (50, 10	
		1:1	住宅 LS2			中規模建ち並			南5mr	 市道			水道 ガス 下水	JR第 900m	3塚				その他)	
(2)	①範	进	東	50 m、西	3	30 m、南	<u> </u>	20 m. :	北	30 m	2 †	票準的	り使用	戸建住	宅地					
近隣	3標	準的画地の刑	杉状等	間口約]	17.0 m	n、 奥	行 約	17	7.0 n	n,	規模		29	0 ㎡ 程	程度、	形状	正方	形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にない	1			街	基準方位 5 m市道			交通	J R 900m	宝塚駅	北西		法令	1	低専(50	, 100)
			事項					路				施設					規制			
		域要因の	中規模	! 莫以上の戸 予測する。	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	ば、	当面の	間現場	けのままれ	推移する
(3) 最		来予測 使用の判定	戸建住宅		女足	ロハイ出名	eが1子し	· 101111	は板でか	*/よ <u>工</u> :	升頂巾			ものと 準地の	士伝					+3.
		価の手法			LL	 準価格			146, 0	м п	∏ ∕m²	-	個別的	. –						
(3) <u>缅</u>	適用	一個の十五	収益還			华仙怡 益価格					7∕ III 9∕m²									
			原価法)L/A		並過位 算価格]∕ m²									
			開発法			デ画位 発法によ	- ス価均]∕ m²									
(6) 市	「場の	特性	同一課	県給圏は」 主者である	R福 が、	知山線、 圏外から	阪急宝 住み替	 塚線、 :えによ	 同今津線 る流入も	等の対	 沿線て れる。	 *、概 近隣	地域は	ターミ	ナル駅	ぺに程:	近い丘	陵地に	- 開発され	ιた中規
			る。土地	P心の住宅 也は総額3	0 0	$0 \sim 4 \ 0$	00万	円程度	、建物込	で5	0 0 0	万円	台以上	が需要	の中心	いとな	ってい	る。		
部	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	戸建行の、賃貸 準とし、	注宅を中心 資市場は刑 さらに公)とす が成さ 公示価	る住宅地 れておら 格を規準	地域で、 が、収 きとした	目用目 益還元 価格と	的の取引 法の適用 の検討も	が中/ を断が 	心であ 念した えて、	oる。 i。よ 鑑定	一部に って、 評価額	転勤等 近時の [を上記	の事情市場実の通り	まによる 実態を り決定	る貸家: 適切に, した。	物件等反映す	₽も見られ □る比準値	いるもの 西格を標
(8)	- <i>-</i>	① ■代表標	厚準地	標準地		時 点	③標準	生化 (4地域要	5個	別的	⑥ 対	才象基準	地	標	街	路	0.0		
公示価格を	見価権	標準地番号		ı,—,		修正	補正	Ξ	因の比		因の	O.)規準値	. [7]	標準化補	交		0.0	交流	
価 と 格 し			宝	塚 -4					較	比	.較		(円/۱	m) =	神正	環 画		0. 0 -3. 0	国 環境 行道	
を f:	Ė	公示価格	181, 000	円/m²	[_	101.1	[103		100 125.7		03. 0]		146,	000		ー 行 その	政	0. 0	そのイ	
(9) 培 +	1)	① 指定基準	地番号			時点	3標準	_	地域要	_	別的		対象基準 O比準値	地版	標準	街	路		也 街道	
指定基準地	0			-		修正	補正	=	因の比 較		因の 較	0.	(円/1	P	万 村 標準化補正	交 環	境		园 環境	竟
华 传 地 言	前年指定基準地の価格 円/ ①-1対象基準地の検討				[_	100	10	0]	100	[00				II.	画 行 その	政		行፤ その1	
(10)		①-1対象基準継続					-	-般的要因					ね横ば 傾向が		可にあ	る。住	宅需要	とは概ね 原	医堅いが	
対象基準地の前名様準値を	手票集団各等 が	前年標準価だ ①-2基準地が 点)であるが 二代表標準標準地番号	が共通地 場合の検	145,0		∕㎡ ҈等と同- -	男 因	変動[地	2以要因]		地勢や って、	*接近 堅調	条件が な需要	やや劣 が認め	るもの られる)の、		ナルり	マの徒歩圏	圏内にあ
削力	۱,	公示価格	么			⊞ ∕ m ²	σ		別的要因	1 LI	回列比	安区	に変期	はない	0					

公示価格

②変動率 年間 +0.7% 半年間

円/mឺ

%

鑑定評価書(令和3年地価調査)

令和 3年 7月 12日 提出

宝塚 (県) **-** 14 **宅地-1**

基华 地 角亏		提田尤	川馬万科芸石	未白石	A&Iマネンメント休式芸任	
宝塚(県)	-14	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			12 600 000 円	1 m ² 当	たりの価格	77 000 円/㎡

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線	[令和 3年 1月]	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 10日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			•		

2	鑑定記	評価額の決定	の理由の)要旨										
(1) 基	···	在及び地番3 住居表示」等		宝塚市光ガ』						②地積 (㎡)	1	63)	⑨法令上の規	制等
基準地	③形	状	4敷地(の利用の現況	记 ⑤周辺(状況	の土地の利用	用の ⑥接面	面道路の状況	兄 ⑦供約 処理が 設状災	接近	な交通施記 の状況	ひとの	1低専 (50,100 (その他))
		1:1.2	住宅 LS2			造成されたD とした住宅は		节道	水道 ガス 下水	阪急逆滩 2km	夏川			
(2)	①範	.囲	東	50 m、西	100 m、南	100 m.	、北	30 m ②相	標準的使用	戸建住宅	5地			
近隣	3標	準的画地の刑	杉状等	間口 約	12.0 m	、 奥行	約 14	.0 m.	規模	170	m²程度、	形状	ほぼ整形	
近隣地域	4)地	域的特性	特記	特にない		街	基準方位 市道	Z:北7m		急逆瀬川駅	西	法令	1 低専(50, 1	.00)
以			事項			路	11170		施設 2km	1		規制		
		域要因の 来予測	近隣地域移すると	- 或は高台に造 と予測する。	- 成された区 市内山手の	画整然とし 住宅地域で	て住宅地域 需要は弱含	であり、特みで、地価	に大きな。 は下落傾	変動要因は 句で推移す	 なく、今 ると予測	後とも する。	既ね現状のまま	推
			戸建住年						(4) 対象	基準地の 内要因	方位			0.0
(5) 銀 <i>0</i>	監定評 D適用	価の手法			比準価格		77, 0	00 円/m [*]	lizava -) A E	I			
			収益還		収益価格			円/㎡			l			
			原価法		積算価格			円/㎡	_		1			ļ
			開発法		開発法によ			円/㎡						
(6) 市	市場の	特性	る個人と	又は地縁者で	、概ね一次 依然として	:取得者層が 地価は下落	中心である 傾向で推移	。当該地域 している。	はバス圏の中	の住宅地域 心価格帯は	で、交通	利便性に	び周辺市に居住 こ劣ることなど 0万円〜1, 5	カュ
部理	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	も転勤等	等の事情に基	づく一時的 、自己居住	」なもので、 目的の個人	経済合理的 で、近隣取]な賃貸経営 3引相場を考	が成り立った。	つ地域でな 引が成立す	いため収 るため、	益還元法 規範性の	が存在したとし 法の適用を断念 のある取引事例	L
8 公示価な	現価を	① □代表標標準地番号		■標準地 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 の規準 (円/	価格 内	準化補 環	通 0 境 0	(b) (1) (1) (1) (2) (2) (2) (2) (2) (2) (2) (b) (1) (2) (2) (2) (2) (2) (c) (1) (1) (2) (2) (2) (2) (2) (2) (2) (c) (2) (2) (2) (2) (2) (c) (1) (2) (2) (2) (2) (2) (2) (2) (2) (c) (2) (2) (2) (2) (c) (1) (2) (2) (2) (2) (2) (2) (2) (2) (c) (2) (2) (2) (2) (c) (2) (2) (2) (2) (2) (2) (2) (2) (c) (2) (2) (2) (2) (c) (2) (2) (2) (2) (2) (2) (2) (2) (c) (2) (2) (2) (2) (c) (3) (2) (2) (2) (2) (2) (2) (2) (c) (2) (2) (2) (c) (3) (2) (2) (2) (2) (2) (2) (c) (2) (2) (2) (c) (3) (2) (2) (2) (2) (2) (c) (2) (2) (2) (c) (3) (2) (2) (2) (2) (2) (c) (2) (2) (2) (c) (3) (2) (2) (2) (2) (2) (c) (2) (2) (2) (c) (3) (2) (2) (2) (2) (2) (c) (2) (2) (2) (c) (3) (2) (2) (2) (2) (2) (c) (2) (2) (2) (c) (3) (2) (2) (2) (2) (2) (c) (2) (2) (2) (c) (3) (2) (2) (2) (2) (2) (c) (2) (2) (2) (c) (3) (2) (2) (2) (2) (2) (c) (2) (2) (2) (c) (3) (2) (2) (2) (2) (2) (c) (2) (2) (2) (c) (3) (2) (2) (2) (2) (2) (c) (2) (2) (c) (3) (2) (2) (2) (2) (2) (c) (2) (2) (c) (3) (2) (2) (2) (2) (2) (c) (2) (2) (c) (3) (2) (2) (2) (2) (2) (c) (2) (2) (c) (3) (2) (2) (2) (2) (c) (2) (2) (c) (3) (2) (2) (2) (2) (c) (2) (2) <t< th=""><th>0. 0 +46. 0</th></t<>	0. 0 +46. 0
	1.1	公示価格 1	.12, 000	円/m³	[100] 100	[100]	100 [146. 0]	[100]		5, 700		政 0).0 行政).0 その他).0	
(9) 指定基準地	かっり	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 の比準 (円/	価格 内	準化補 環	路 通 境 地	地 域 要 因 環境 行政	
地言	र् ने	前年指定基	፟፟集地の(価格 円/㎡	[]	[100]	[100	[]				政	その他	
(10) 対象基準:	手票の会	点) である場	□新規 格 が共通地 場合の検	78,000 F 点(代表標準 討		3	[一般的要因]	で二極視すべ	証化傾向になる。 さである。 1手の住宅↓	ある。なお	3、新型コ 、一般的	ロナの 要因を 反	地域とその他地 影響は小さいが 対映して需要は	注
地の前が	-	一代表標準標準地番号 公示価格 ②変動率	各	標準地 -1.3% 半年	- 円∕㎡ = 間	罗田	[個別的要因	3] 個別的]要因に変質	動はない。				

別記	様式	第6			鑑力	已評位	書	(令和	和 3	年:	地個	訓	制査)			宝塚		3年 7月 12 - 15		提出 : 地-1
		基準地番	·号		提	出先	所属	分科会名	名	業者名	株式:	会社	小林工	ステイト			(215)			
		宝塚(県)		-15	兵	庫県	兵庫第	第1分科	·会 !	氏名	不動	産鑑	監定士	長谷川	山由紀					印
鑑定	2評価	額					24, 2	200,000	円	1 ㎡当	たりの)価杉	各					155, 000	円	∕ m [‡]
1 ;	基本的	的事項										_								
(1) (価格問	寿点		令和 3年	- 7月 1	1日 (4	4) 鑑定評	平価日		令	和 3年	₹ 7J	月 7日	路	令和 3年 8線価又 (125, 000		
(2) 5	実地記	調査日		令和 3年	6月 16	3日 (!	5)価格の	0種類		正常	西格			線路	倍率種				倍	
		評価の条件		としての	鑑定評	価														
		評価額の決定 f在及び地番i		の要旨 宝塚市山	1.*率。	- T F 1	0.4来	1 0						②地積	$\overline{+}$	156		9法令上 <i>0</i>	ン・担生	山生
(1) 基準地	Γ	「住居表示」等	等	「山本南	有1-2	21 - 1	7 」				- 15 2			(m³)	(156)	9法节上0. 1中		小寺
地	③形	状	④敷地	の利用の	·現況	⑤周辺 状況	2の土地の	の利用の	り ⑥接	音面道路	の状況	:	⑦供給 処理施 設状況	接近(な交通施 の状況	₺設との		1 中 (60, 1 (その他)	导 50)	
		1:1	住宅 LS2			中規模ち並ぶ	真一般住等 住宅地域	老が建域	南東	〔5m市道			水道 ガス 下水	阪急山本 1.2km	Z.			(
(2)	①範	 5囲	東	50 m、置		50 m、博	<u>———</u>	30 m、	 dr.	50 m	(2)桿	三進 自) 的使用	戸建住宅	=抽					
		_匹 標準的画地の用			` 約	12.0 m		····、· !行 約		13.0 m	0	規模		,	 ㎡程度、	、形	状 ほ	ほ正方形	—	
近隣地域	_	地域的特性	特記	特にな		_		/4-	基準方(5 m市)	位北道		交通	版 急	自山本駅南		法令		1 中専(60), 150	0)
场			事項					路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	IJ		施設	1. 2k	cm		規制	刮			
		地域要因の	中規模	一般住宅	が建ち	並ぶ住気	と地域で	あり、	今後と	もほぼり	現状の	まま(*推移す	るものと	予測す;	る。駅	接近条	条件に優位	性は	ない
:5\ E		子来予測			かに牧	的良好"。	よ地域し	かり、.	地個小	準(よエラ	子(例)円				*測する。 方位	,				+2.0
					· ·	····				- п	2	- ')対象基 個別的							-
	監定評 D適用	呼価の手法 引	取引事	例比較法 元法		∠準価格 ☑益価格			155, 0	000 F	9∕m* 9∕m*									
		ĺ	原価法			(金価格 賃算価格					4∕m 9∕m²									ļ
		l	開発法	-		『昇1141位 『発法に』	 上る価格				5∕ III 9∕m²									
(6) 市	 ī場の)特性	同一需約のほかりラットで台前半さ	給圏は、 周辺市等 であるこ までの物	阪急宝 からの とから 件が需	塚線及で 転入者も 、選好性 要の中心	びJR福 も見ら増し とがなっ	国知山線に いる。 最い いている。 いている。	。土地に 。	、概ね3 らはや ³ は2,	宝塚市 や距離 500	「及び 性があ 〜3	3000	万円代前	丁半、新 罗	栗建売(住宅で	は、宝塚市(子で、地勢 ごは4, 0	0 0)	万円
· 評 理	・検証	植の調整 E及び鑑定 種の決定の	済合理的	的な経営 であるこ	が可能とから	となる質 、自己何	賃貸住宅 専用目的	Eを建築 Tで取引	すること され、II	とが困難 取引価権	難であ 格の水	っるた く進を	こめ収益 と指標に	*環元法の	適用を関係している。	断念し; ること;	た。性 が一船	は画地規模等 と適性を重要 と認め	視す	る住
(8) 公示価格	規格と	① ■代表標標準地番号		□標準均 33塚 -	20 20	②時 点 修 正	③標準 補正		4)地域要 因の比 較	比要	別的 因の 較		対象基準 の規準値 (円/i	西格 内	準 祖 王	街路 交通 環境	0. 0 0. 0	因 環	通 境	0.0
恰 . を た	:		154, 000	円/mi		100.6	100 [102.		100		02.0]	T	155,	, 000	1	画地 行政 の他	+2. 0 0. 0 0. 0	その		0.0
(9) 指定基準地))	① 指定基準	地番号		2	②時 点 修 正	③標準 補正	E	地域要 因の比 較	要	別的 因の 較		対象基準 の比準値 (円/I	西格 内	標準化補	街路 交通 環境		地域交现	通 境	
準格地言	È	前年指定基	- 基準地の)価格 円/m [*]	î [100] 100	0 [100	[00				1	画地 行政 の他		行: その ⁴		
(10) 対象基準	手票集T らの検討	①-1対象基準 継続 前年標準価格 ①-2基準地点)である場	□新規格 が共通地	見 152,(也点 (代表	000 円/ 長標準地		一地格形	3 西 変 B 動 「地	-般的要]]	る。今 最寄駅	後ウ	ウッドシ らやや距	/ョックの 三離はある)影響が が、生活	懸念され 活利便	れる。 性はは	いに底堅い と較的良好 が増してい	で、i	
半地の前	手票集団各等い	■代表標準標準地番号 公示価格	基地	■標準地 宝塚		 () 円/㎡	元 20 万 20 万	토 	別的要					かはない。		J	^4 ;	74	20	

②変動率 年間 +2.0% 半年間 +0.6%

別記	様式	第 6		Í	濫定	評	西書	÷ (·	令禾	1 3	年均	地征	訪	(査)			숙	令和 [塚(県		7月 12 - 16	2日 提 宅地 -	
		基準地番	·号		提出	出先	所	属分	科会名	3 業	者名	熊谷	不動產	産鑑定	士事務所	:		2.30. (51	•/			_
	1	宝塚(県)		-16	兵庫	車県	兵庫	車第 1	分科:	会 E	5名	不動	産鑑	定士	熊谷	有剛					FI	Ŋ
鑑定	2評価	i額					87	7, 600,	, 000	円	1 ㎡当7	たりσ	つ価格	Š					2	0,000	円/r	mẩ
1	基本	的事項																				
(1)	価格	诗点		令和 3年	7月 1	日	(4)鑑:	定評価	日		令	和 3年	年 7月	2日	松	[令和			1	90, 000	円/	m
(2)	実地記	調査日	ŕ	分和 3年 6	5月 10	日	(5) 価;	格の種	類		正常個	西格			線。	各線価					倍	
(2)	继中司	評価の条件	車₩	としての銀	4中部	/#E										1 日 2	뚇種別					
_ ` ` `		評価の条件 評価額の決定			证化計	Щ																
(1)	_	T在及び地番	1	宝塚市中	州2丁	一目 3:	3 6番	2 5 8	3						②地積	i	36	35	9治	·令上σ	規制等	手 手
基準	I	「住居表示」等	等	「中州 2	- 3 -	32]									(m³)	()				
準地	3形	/ 状	④敷地	の利用のヨ	見況	⑤周; 状況	辺の土	地の	利用の	6接	面道路	の状況	5	⑦供給 処理施 設状況	接近	な交i の状i		との	(3	1低 (50,1		
		1. 2:1	住宅 R C 2				莫一般 ぶ閑静			南東	6m市道		7	水道 ガス 下水	阪急逆 650m	瀬川			. (C	の他)		
(2)	①範	× 1441	東	30 m、西	,	10 m.	=	20	m、i	 	40 m	②+t	事後か	使用	低層住宅	シャ						
近隣		ピー 標準的画地の 別		間口約		21. 0		奥行			7.0 m	U	^{汞华叭} 規模	沙皮用		m²程	度.	形状	ほぼ	多方形		
隣地	_	地域的特性 地域的特性	特記	特にない	-				4- 2	基準方(6 m市i	立北		交通		逆瀬川馬			法令		式専(50), 100)	
以		3.3431412	事項						路	O III 111	旦		施設	650n	1			規制				
		地域要因の 好来予測	中規模- 堅い需要	一般住宅が要があり、	建ち地価	並ぶ閑 水準は	静な信 今後曹	主宅地質くは	域で、 若干の	今後 と の上昇値	とも良好	子な住 売くも	環境のと	を維持予測す	するもの	りと予	測する	る。利(更施設	こも恵	まれ、)	底
(3)	是有效	か使用の判定 かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かん	低層住	宅地									(4)	対象基	準地の	方位	•				+2	2.
(5) 銷	監定評	呼価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	·			240, 0	000 円]/m²	1	個別的	要因							
0	の適用	3	収益還	元法	収	益価格	i			139, (000 円]/mੈ										
			原価法		積	算価格	i			/	円]/mੈ										
			開発法			発法に]/mੈ										
(6) 市	方場の)特性	裕層が	給圏は阪急 中心となる 認められる はあるが、	5。近 5。地	隣地域 価水準	は利便は継続	更性、 売的に	居住り	環境共に ひ上昇化	こ良好で 頂向で排	で、大 能移し	規模	な邸宅	等も見る 要の中心	そけら	れるキ	犬況にる	あり、:	安定し	た根強	1
	・検証	T格の調整 E及び鑑定 頁の決定の	るが、対価格水道	客は価格達 地価に見る 準を指標に こ留め、よ	うう に価格	料水準 が決定	が形履される	戈され ること	ていた が一角	ないこと 役的と記	と等から 忍められ	っ低位 ィ、収	に試	算され よりも	た。当記	亥地域	は白月	目目的の	の取引:	が中心	で、取り	引
(8)		① ■代表標		標準地		時点		漂準化)地域要	1_		⑥ 対	才象基 线	準地	標	街道	路 (0.0 地	街	路 (0.
公示価格を	見価	標準地番号	-1-			修正	ł	補正		因の比		因の	σ)規準値	<u>. </u>	標準化補正	交通	_	0.0 域要	交		0.
価と格し	_		玉	塚 -4	0					較	比	較		(円/	m) 訳	補正	環地画地		D. 0 因 2. 0	環: 行:		0. 0.
を †	E		239, 000	円/㎡	[_	100. 4	- -	100	1 г	100		2.0]		240.	000		行证	攺 (0.0	その		0.
(9)					2						-		©÷			+==	そのイ		الله الله	%±□	D/7	
指点な)\	1 指定基準	- 地 併 万		_	時 点 修 正	_	漂準化 補正	_	地域要 因の比	⑤個》 要[別的因の		対象基準)比準値		標準化補正	街道 交通		地域	街 交:		
指定基準地	o D e			-					į	較	比	較		(円/	m [*]) 訳	補正	環境		要因	環		
地言	寸	前年指定基	基準地の	価格 円/㎡	[_	100	.] [-	100] [100	[00					画 ⁵ 行i そのf	攺		その		
		①-1対象基準							[-	般的要					力は相対	対的に	弱く、	近年に				
(10)	ξら	■継続 前年標準価	│新規 格	! 238, 0	00 円 /	∕ m [‡]		3				よる仕 する。	:七都	111177);	進んでい	·۵۰	чμ,	が間の第	が響に	よ収然	止息を	安
対象基準地の前	+票を	①-2基準地7	が共通地	点(代表			司一地	価格形成	发 動 [地:	域要因					良好な信	主宅地	域で、	富裕属	層によ	る需要	を中心	に
準備地	集 検 話 各	点)である ¹ 一代表標準		⋮討 ──標準地				格形成要因	요		雪	経調(こ	推移	してい	る。							
の新	· 等)\	標準地番号		宝塚			40		「個	別的要[因] 信	固別的	更因	に変動	」はない。							
l		公示価格	各	23	9,000	円/m	า้	の	L 1924	احدد												

②変動率 年間 +0.8% 半年間 +0.4%

②変動率 年間 +0.8% 半年間

%

					•	宝塚(県)	- 17	宅地-1
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	松本工務店 不動産鑑定士事務所	ŕ		
宝塚(県)	- 17	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			13,900,000 円	1 ㎡当	たりの価格		132,000	円/㎡
1 基本的事項								

		上塚 (県)		-17	共熚県	共	熚男 Ⅰ 🤇	万 件宝	<u> </u>	10	小期.	<u> </u>	上上	松本	十九						Ell
鑑定	≧評価	i額				1	3, 900, 0	000 F	円 1	m ³ 当た	こり の)価格							132, 000	円	∕ m ^³
1	基本	的事項																			
(1)	価格	侍点	ŕ	令和 3年 7	月 1日	(4) 鍲	左評価	日		令和	口 3年	三 7月	2日	路 _		3年 又は			105,000	円倍	
(2)	実地詞	調査日	ŕ	令和 3年 6	月 7日	(5) 個	1格の種	類		正常価	格			線						ID	
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地も	としての鑑	定評価										16	率種別	iIJ				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	 の要旨																	
(1)	①所	在及び地番	並びに	宝塚市安倉	↑中6丁目	4 3	番 1							②地積	Ī	10	05	(9	法令上0	規制	制等
		住居表示」		「安倉中 ((m²)	()	/ -	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	
基準地	③形		△動物	の利用の現	第 记 (5) 图	■初の·	土地の和	il 田の	6接面	i道路(つ状じ	묘 (7	供給	⑧主要	かな	通施	ひとの		1 中		
地	© //>		المراجعة المراجعة	07 11711079	状況			1,11,00	@ 1X III	4.2.24	,, ,,,,		理施		の状		, C • • •		(60, 2)	00)	
												彭	火 状況					,	- 11 \		
			住宅		ti	9住字:	が多い▷	不面	南西6	m市道		7	〈道	阪急逆	瀬川			(,	その他)		
		1:3	$\widetilde{\mathrm{W}}$ 2				た住宅地					ナ	j ス	3. 5km	rix/ · i						
												ľ	水								
(2)	(1)範		東	30 m、西	50 m .	南	20 n	1、北	. 6	60 m	②輝	運進的	使田	戸建住生	字栅						
		, <u>□</u> 準的画地の		間口約		m,				0 m	<u> </u>	規模	12/13		m和	皇度	形状	: 長フ	方形.		
近隣地域	_			特にない					基準 方位	:: 北			阪争						1 中専(60	, 20	0)
域	4)JI	!域的特性	特記				往	1 6	m市道	Ĺ		交通	3. 5kr		<i>((</i>)	,	法令				
			事項				路	<u> </u>			:	施設	i ! !				規制				
	(5) tit	現要因の	一般住宅	- 宅が多い区	画敷鉄レ	1 ただ	1字州村	であ	ス 批†	北西田	1.7 X	キかる	を動け:	to 2	△ 後 d	上、押わ	租況♂) ま ま	推移する	、 ト=	 子加
		来予測	する。		- PI TE /// C	070	L L-11-34	((0)	.00 NO.	Ж ДО	(-)(C 14.2	Z 39/10.	5 ()	1100	0 19/143	()U)U	, , ,	11FJD) 9	,	1 1501
(3) 揖	是有效	使用の判定	戸建住名	宅地								(4) \$	対象基	準地の	方位	立					+1.0
(5) 創	監定到	呼価の手法	取引事	 例比較法	比準価	格			132, 00	о Д	∠m²	1	固別的!	要因							
	の適用		収益還		収益価				/		∕ m²										
			原価法		積算価						∕ m²										
			開発法		開発法		価格				∕ m [*]										
(6) -	ち担介)特性		給圏は阪急				で :				日本の	の圏域・	である	重司	更老の	由心心	F	はあるで	K EI X	—————————————————————————————————————
(0) 1	11-200.	7141 1∓	域に居住	住する一次	:取得者層	が大当	≜を占め	る。:	最寄駅7	からバ	ス圏	に立む	也する	ため生活	舌利包	更性は	ヤやチ	うるが	、 値頃®	なから	ら小
			規模性を	宅に対する は3000	需要は思 万円程度	整く、 が取引	地価は	似理と思	で推移し料される	してい る。	る。:	対象を	去华地	と回規性	旲(/) [上地で	.190	10万	円程度、	新多	梨尸
		格の調整		格は同一需																	
		[及び鑑定 頁の決定の		得力のある が可能とな																	
	里由			検討を踏ま —	1					ı		鑑定記	平価額	を上記の	のと‡ 	おり決	:定した	-0			
(8) 小 #	見価	① 二代表標	準地	標準地	②時 月		標準化			⑤個別			象基準 規準価	地ク	標準	街		0.0	地街		0.0
公示価に	Ĕ 格	標準地番号	宝	夕 0.1	修正	E	補正		因の比 較	要因			デール (円/n	囚	準化補	交疊		0.0	域 交 要 環		+4.0
価は格し	_		土	塚 -31					牧	比較	X	'	(円/ 11	1) =/\	補正	環画		0.0	(D) 環 行		-3. 0 0. 0
格を	Ξ	公示価格			[100]	100		100	[101.	.0]					行	_	0.0	その		0.0
		1	35,000	円/mឺ	100]	102.0	[]	100.9]	100	0		132, 0	000		その	他	0.0			
(9)		① 指定基準	地番号		②時 #	ā 3	標準化	4 H	地域要	⑤個別	削的		象基準	地	標	街	路	0.0	地 街	路	-1.0
指た)\	슾	宝塚 (県)) - 15	修工	E	補正	1	団の比	要因			比準価	内	標準化補	交		0.0	域 交 要 環		+5.0
基準	Ď		5-物(介)	, 13				車	交	比較	交	((円/n	1) 訳	補正	環					+12.0
指定基準地	異 寸	前年指定基	基準地の	価格	[102.	0]	100		100	[101.	.0]				ш.	画行		2. 0	行: その:		0.0
		1	52,000	円╱㎡	100	_ [102.0	l []	116.4]	100	0		132, 0	000		その		0.0	(0)	حار	0.0
		①-1対象基準			1			[— A	设的要因							輸入木	マ材価を		高騰等の お		に
(10)		継続	新規 +⁄2		\ П ²		3			ょ	って	は、	子後の	仕毛需:	要に対	影響を	子スク	り目前	性がある	ें	
对象	きら	前年標準価 ①-2基準地)円/㎡ 煙進地笙	トロー	価変格動	 [或要因]		. ńл. /->-	ウギ	タいに	而 邮 bb	1. 1 -	+- / /-	╾╅╅┪╁╸╾	たま フ	, , , , , , ,	11 III	æ.
基準	集 検	地点)である	る場合の)検討	水干地 苷(_ IHJ _	形 状	LIGH	双女囚」	4	や利	便性							る。バス和 子で需要 <i>に</i>		
地位	各	一代表標準	基地	標準地			要	1		L	てい	る。									
前力	手票集団各等い らの検討	標準地番号公示価格	名		円/	– m²	因の	[個別	削的要因	[] 個	別的	要因	に変動	はない。	D						
		<u>ム</u> 小川山1	н		1.1		1														

鑑定評価書(令和3年地価調査)

令和 3年 7月 12日 提出 宝塚(県) **-** 18 **宅地-1**

							T-3/	(クト)	10	- C-C-1
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	盖定事務所				
宝塚(県)	- 18	兵庫県	兵庫県第1分科会	氏名	不動産鑑定士	森岡 高司				印

鑑定評価額 20,700,000 円 1 ㎡当たりの価格 135,000 円/㎡

	(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
	(2) 実地調査日	令和 3年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
	/0) 中山河木口	<u> </u>	(厂) 压地 4.15半	一半年	線	路線価又は倍率	倍
	(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 7日	(6)路線	[令和 3年 1月]	110,000 円/m²
- [(6)	[A = a = a = 1	110 000 TI /m

2	鑑定	評価額の決定の	の理由の	要旨																
(1)	①所	f在及び地番並 「住居表示」等	立びに 5	宝塚市	平井1丁			6				,		②地積 (㎡)	(153	}	9法	令上の規	制等
基準地	③形	;状	④敷地の	0利用(カ現況	⑤周3 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	道路の	状況	⑦供給 処理施 設状況	接近	な交通の状況		との	(7)	1 低専 (50, 100) の他)	
		1.2:1	住宅 LS2			カルにつ	マンシ	住宅の ョン等 宅地域	4	北西6m	市道		水道 ガス 下水	阪急山2 500m	*				УIE/	
(2)	①範	囲	東 3	30 m.	西:	20 m,	南	20 m	、北	(0 m	2標準	的使用	戸建住宅	三地			1		
近隣	3楞	標準的画地の形	彡 状等	間口		14.0	m,	奥行			0 m,	規	模	150	m²程	度、	形状	長方形	3	
近隣地域	④ 地	地域的特性	特記	特にな	3/1			街	基 6	连準方位 m市道	北	交		·山本駅北		_	法令	1 但	氐専(50, 10	00)
***			事項	 				路	- {	.,.,.		施	500m 設	1		:	規制			
		地域要因の 好来予測	山手側のは現状の)既成信)ままず	E宅地域 産移して	としていくも	概ね成のと子	熟した	: 状態	にある。	地域は	こ特段	:の影響を	 :与える要	ぎ因も	見られ	ないた		今後も当直	面の間
			戸建住宅										(4) 対象基 個別的		方位	•				0.0
(5) 銀 <i>0</i>	監定評 D適用	F価の手法 引	取引事例			準価格				135, 00		_	III							
		-	収益還元	法		益価格					円/	_								
		ŀ	原価法			算価格		r+&			円/	_								
(6) 년	市場の		開発法			発法に			K t本古	<u>/</u> - の一並!	円 /		の仕字形	htd: ベあス	重	・亜老は	- 小	四城内(の住宅のコ	・・・・ド
(0) 1			ユーザー	-が中ル	いである	が駅	往来屡	内の住	字冊	でけ周げ	刀市等が	ららの	(参えな)	ひられる	· 1-	だ1.	- h.i	この雲頭	要は限定的要の中心信	内か面
部	・検証	E及び鑑定 質の決定の	めること たが、こ	こから、 このよう	居住のな地域	快適性 傾向か	:や利便 :らは、	i性を重 市場性	重視し Eを反	た価格別映したり	形成がた 七準価を	よされ 各は客	。る地域と :観性を持	:判定する	う。そ E的な	:のため :価格と	収益遺認めら	景元法⊄	ことが大当 の適用を関 よって2	断念し
(8) 公 太 示		① □代表標標準地番号		標準	- -	時 点 修 正		票準化 甫正	_	地域要 因の比	⑤個別! 要因(-	対象基準 の規準(苗格 ⑦	標準化補	街路 交通). 0 地 り. 0 域要 り. 0 因	街路 交通	-1. 0 -4. 0
価格し	1	ļ	宝均	冢 -	- 2				#	較	比較		(円/		補正	環境 画地	-		環境 行政	+6. 0 0. 0
を t	É		37, 000	円/r	-	100	- -	100 01.0]		100 100. 7]	100		135,	, 000		画地 行政 その他	t (1. 0 0. 0 0. 0	その他	0.0
(9) 指定な	, טי	① 指定基準				時 点 修 正		票準化 甫正		也域要 図の比	⑤個別! 要因(対象基準 の比準(集地 ⑦ 内 内 訳	標準化補	街路 交通	\$ (). 0 地 り. 0 域 り. 0 因	街路 交通	0. 0 -1. 0
指定基準地	0	玉 	官塚(県)	-	2				戟	ž	比較		(円/	m ⁱ)」訳	補	環境			環境	+33.0
华 fb 地言	克 寸	前年指定基	基準地の個 81,000		_ -	101. 1 100		100 03. 0]	_	100 131. 7]	100	_]	135,	, 000	正	画地 行政 その他	t (3. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
		①-1対象基準							[一般	段的要因] 利何	更性の	良い住宅	地の需要	は堅	調であ	るが、	新型:	コロナの界	影響等、
(10)		■継続 前年標準価格	新規 b		, 000 円 ⁄	/m²		3			京河	7、野川円	への懸念	・ 争垻も兄	」りれ	、斋和	関係を	ど往倪う	する必要な	いめる。
対象基準:	年票集画各等か	①-2基準地か 点)である場	が共通地点 場合の検言	点(代詞	表標準地		引一地	価格形成要因 変動状況	[地垣	或要因]	山毛 弱V		住宅地域	に であり、	平坦	.な住宅	:地域 /	と比べる	ると需要に	よやや
地の利力	子	│		標準5	맨	- 円/m	า๋	安田		的要因] 個別	川的要	因に変動	はない。						
	Ţ	②変動率 4	年間	0.0%	半年間		%	1												

鑑定評価書(令和3 年地価調査)

令和 3年 7月 12日 提出 宝塚(県) <u>- 19 **宅地-1**</u>

					上领 (外)	13	- U-
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	松本工務店 不動産鑑定士事務所		
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 18,800,000 円 1 ㎡当たりの価格 181,000 円/㎡

#	+	44	击	マア
奉	本	凹	₽	坦

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

_	^KŁ	ではなるとは	- TIII -	* * 														-
		評価額の決定																
(1)		在及び地番		宝塚市小林			番 2						②地積		104	9%	よ令上の規	制等
基準地	Γ	住居表示」	等	「小林2-	3 - 24	J							(m²)	()		
华地	3形	状	4)敷地(の利用の現	況 ⑤周	辺の:	土地の利	用の	⑥接面	道路の	状況	⑦供給	⑧主要	な交通	施設との		1中専	
-0			O 74. C		状況				0.2.			処理施		の状況			(60, 200)	
												設状況						
			n +			I I-44-	47.12		西4m市	: '						(そ	の他)	
		台形 1:2	住宅 W 2				一般住宅 店舗等		FR 4III I	旭		水道ガス	阪急小和 400m	木			(60, 160)	
		1.2	VV 2				主宅地域					下水	400111					
(2)	①範	i.囲	東 2	20 m、西	20 m,	南	20 m	、北	2	0 m	2標準	的使用	戸建住宅	芒地				
近	(3)標	準的画地の	形状等	間口 約	7. 0	m.	奥行	約	15.	0 m,	規模	草	100	m²程度	. 形物	、 長方	形	
近隣地域	@ u	1-5-4-4-1d		特にない		•		基	準方位			#□ A.	小林駅非				中専(60,1	60)
域	(4) M	域的特性	特記				街	4	m市道		交	坦 400m			法令	- - - -	, , , , , , , ,	/
			事項	! ! !			路	.			施調	设			規制	! ! ! !		
		域要因の 来予測		莫一般住宅 けると予測 [・]		宅、店	舗等が	混在	する住宅	と地域で	である。	地域要	因に大き	な変動	はなく、	今後も	が概ね現況	のま
	ייר	不 了例	よ1比1岁	3 つ こ 1. 例	9 W									方位				0.0
(3) 量	是有效]使用の判定	戸建住年	芒地							(4	4)対象基		台形				0.0
(5) 銷	監定評	価の手法	取引事	列比較法	比準価村	各			181, 00	0 円/	m	個別的	要因	11/12				0.0
0	り適用		収益還	 元法	収益価権	各				円/	m							
			原価法		積算価村					円/	_							
							/TT +k7											
			開発法		開発法					円/								
(6) ਜ	ҕ場σ)特性	同一需約	合圏は宝塚 や少ない。	市及びその	の周辺	2の住宅:	地域、	であるか	ば、需要	者の「	中心は地	元に地縁	は と 有	「する者で	であり、 『早ぶね	他所から	の転
			や雑然と	マグない。 としている:	中小規模 が、最寄	一版はり駅に	こむ、共	回住? 便性!	七、店舗は良好な	用守か四 よため、	1生りん 地価に	る旧衆が は微増で	*19の任も	こ地域している。	対象基準	画貝かり 售地と同	マス 街业み 規模の十	地で
				万円程度													.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	
		格の調整	近隣地域	或は戸建住:	宅を中心	とする	住宅地	域で	あり、市	場によ	いては	は自己居	住用不重	加産の取	対が中心	いとなる	ため、比	準価
		及び鑑定 の決定の		危性は高い。 った。よっ [*]														
到	曲	,	決定した	ž.	() ₁	шп	1)(/11 0	W. —-	-0,011	1,42.4	->>	шп с •>	IX H I C M	3000	, 2m./Cp	т при прес с	. 11,000	,,,,
(8)		① 【代表標	準地	標準地	2時点	i 3	標準化	4)t	地域要	⑤個別		対象基準	集地 🕝	標	街路	0.0 地	街路	0.0
公共	見価	標準地番号			修正		補正	[因の比	要因	の	の規準値	斯格 ⑦ 内	準ル	交通	0.0 域 0.0 医	交通	-3.0
価し	= 1111		宝	家 -8				4	較	比較		(円/၊	m [*]) 訳	準化補	環境	0.0 因	環境	-12.0
格し		標準地番号 公示価格				-	400		400		_				画地 -	+1.0	行政	0.0
21	=		=		[100	_	100		100	[100		181,	000		行政	0.0	その他	0.0
		1	56, 000	円/m [*]	100	L	101.0]	L	85.4]	100		101,	000	そ	の他	0.0		
(9)		① 指定基準	地番号		②時 点	(3)	標準化	④ 地	地域要	⑤個別!	的 ⑥	対象基準	集地 而格 ⑦	標	街路	0.0 地	街路	+3.0
指力)\		- IC (IE)		修正	-	補正	因	図の比	要因	の	の比準値	- '' 内	準ル	交通	0.0 域 0.0 医	交通	-2.0
基基	5	∃	ミ塚 (県)	- 16				較	交	比較		(円/၊		準化補	環境	0.0 医	環境	+33.0
指定基準地	矣	26 G 11 G 4	+ '# 11 -	(m. 1.6.	F 400 0		100		100	F 400	-				画地 -	+2.0	行政	-3.0
地占	ני	前年指定基			[100.8		100	₋ -	100	100		181,	000		行政	0.0	その他	0.0
		2	38, 000	H/m	100	L	102.0]	<u> </u>	30.2]	100					の他	0.0		
		①-1対象基準						[一船	设的要因								駦等の状汚 生がある。	に
(10)	_	■継続 前年標準価	─ <u></u> 新規		∏ ∕ m²		3			٠.	J (14	, 7 kg	/L-12 m 3	ていこがた	するテん	ച പി #⊡ I	エル・めつつ。	
对分象机	‡ り			180,000			価変	F 1.4. 1-				40.0	- " - "		La A D fafa 3 3 3	- t	- 15	
基準	検	①-2基準地z 地点)である			₹华 地寺と	可一	格動形状	[地垣	或要因]								る住宅地域 いら近く需	
準化	曲 討	代表標準	_	標準地			形状成況					ている。		1-11 150		N 121 121/ / V	. >~_ \	. ~
の	早票售価各等い らの検討	標準地番号	_	_	-	-	形 成 要 因		山杨燕亞	1 1 /m =	나삼는 프로	田ルボチ	L14-2-11					
前が)\	公示価格	各		円/ロ	mื	ס ס	L1回万	刂的要因	IJ 個別	川川罗	囚に変動	かはない。					
		②変動率	年間 -	+0.6 % 半	年間	%												

別記	様式	第 6			鑑瓦	評値	古書	(4	う和] 3	年:	地伯	山調	査)			4	令 宝塚(引 12日 1 与	提出 È地-1
		基準地番	:号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	堀田	鑑定コ	「学研?	究所							
	ė.	宝塚(県)		5-1	兵庫		兵庫	県第1名	分科会	氏	:名	不動	産鑑	定士	堀田	勝	己					印
鑑定	評価	額					141	000, 0	000 P	9 1	m³当	たりの)価格							205,	000 P	¶∕m [*]
1	基本的	的事項		•																		
(1)	価格問	寺点		令和 3年	三7月 1	日 ((4) 鑑定	評価日	∃		令	和 34	年 7月	6日	(6) 路		1 3年			155	,000 F	
(2)	実地記	周査日	ŕ	う和 3年	6月 21	日 ((5) 価格	の種類	領		正常值	西格			線価		面又は i率種類				任	<u> </u>
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	西													-			
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	の要旨																		
(1) 基		在及び地番 住居表示」等		宝塚市力 「大吹町		_									②地和 (m²)	責	6	88	9	法令	上の規	制等
基準地	③形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺 状況	型の土地	也の利	用の	⑥接面	道路	の状況	5	⑦供給 処理施 没状況		要な交近の状		設との	(((1住居 (50, 200)	1
		2:1	店舗 S 2)店舗等 路線商			西16m	県道、	三方區	7.	水道 ガス 下水	阪急小 900m	林				(') (')	也) 70, 200)	
(2)	①範	.囲	東	0m, 2	5 3	80 m. j	南	50 m	、北		30 m	2 4	票準的	使用	低層店	舗地						
近咪	3標	準的画地の別	· 肜状等	間口:	約	20.0 r	n,	奥行	約	25	.0 m	١,	規模		500	m³₹	程度、	形状	長力	7形		
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11			街	1	6 m県	:道		交通	阪急 900m	小林駅	南東		法令]	1 住鳥	引(70, 2	00)
-24			事項					路	;				施設	9001	1			規制	1 1 1 1 1 1 1			
		域要因の	幹線i	道路沿い	に低層	の店舗、	、共同	住宅等	が建	ち並ぶ	路線	商業地	域で	あるが	、地域	要因に	こ格別	な変動	 は認&	からオ	1ず、当	当面の
		来予測		伏況を維	持する	ものと	予測す	る。地	担価は	概ね横	はい	期回て	"推移"	すると	予測す		方路					+5.0
(3) 聶	是有効	使用の判定	低層店舗	舗地										対象基 個別的	準地の		/J FD					10.0
	監定評 D適用	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				215, 00				נים נית ושו	女囚							
	- ~		収益還		収	益価格				146, 00	00 F]/m²										
			原価法			算価格]/m²										
			開発法			発法に				/]/m²										
(6) 市	「場の	特性	需要者は見られて	需給圏は の中心に おいま おりま おりま	圏域内 は安定	に地縁: してい	を有す る。集	る事業 客範囲	き者の 開は比	ほか、 較的限	全国規定され	見模て れてよ	デチェ! 3り、!	ーン展 感染症	開する 流行の	小売 影響。	業者等 も限定	である 的とみ	。目5	立つ7	と地域変	変化は
≅	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	賃貸市場近時の同	地域は路 場もあま お場 いま な ま ま る て る た る に る て る て る て る て る て る て る て る て る て	り成熟 ける取	してい; 引実態:	ないこ を反映	とから した比	、収	益性に 格を標	よって	て地佃	形成	される	には至	ってい	ハない	と判断	される	5。3	これを顕	沓まえ、
(8) 公示価格を	見価 準格	① □代表標標準地番号		■標準地 :塚 5-		時 点修 正		準化	E	地域要 因の比 竣	⑤個 要 比	因の		象基準 規準値 (円/		標準化補正	交 環	路通境	0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政	-7. 0 +6. 0 +2. 0 0. 0
を f		公示価格	195, 000	円/m	_	100	- _	00]		100	II -	5.0] 00		204,	000		-	政	0. 0 0. 0 0. 0	•	その他	0. 0
(9) 指定基準地),	① 指定基準	地番号 尹丹(県	.) 5- :		時 点修 正		準化 i正	_	域要 の比	⑤個 要 比	因の		象基準 比準値		標準化補正	交	路 通 境	0. 0 0. 0	地域要因	街路 交通 環境	0. 0 +7. 0 +32. 0
基準 地 記	文 検 寸	前年指定基			.	105. 7	~ I —	00		100	[10	5.0]		207,		Ē	画	i地 政	0. 0		行政その他	+7. 0 0. 0
(10)		①-1対象基準				100	L	[00		.51.1] と的要因]] [00 宝塚市 も限定	iの人 的で	口は棚	ね横ば、集客	い傾向	その 句。商 が狭い	業地域	0.0 の競 ⁴ 感染』	争力! 定流?	は弱く、 うの影響	需要響は小
(10) 対象基準地の前	手票集価各等い	前年標準価 ①-2基準地 点)である ⁵ □代表標準 標準地番号	格 が共通地 場合の検 ^{重地}	点(代表]一地	要 因		【要因] 的要因	草雪	さい。 幹線道 帮給関	直路の 関係は	沿道地 概ね安	域で新定的に	規投資推移	資が活	発に行				
, נים	,.	公示価格	各			円/mឺ	•	の	니쁘기	ᅺᄉᄉ	ון ני	크 V11H.;	一女四	一又男	11 x '	0						

%

% 半年間

②変動率 年間

鑑定評価書(令和3年地価調査)

令和 3年 7月 12日 提出 字塚 (県) 5-9 **字地-1**

							玉冰	(大八)	J	4	-626
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	モリオカ不動産鍵	監定事務所					
宝塚(県)	5 - 2	兵庫県	兵庫県第1分科会	氏名	不動産鑑定士	森岡 高司					印

鑑定評価額 244,000,000 円 1㎡当たりの価格 258,000 円/㎡

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 7日	(6) 路線	[令和 3年 1月]	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価		1			

2 🛊	艦定評価額の決定	の理由の	要旨																			
(1) 基	①所在及び地番 「住居表示」				丁目 2 6 5-1」		≸3外							②地積 (㎡)	. (944)	9法	令上の規	制等		
基準地	③形状	4敷地(の利用の	現況	⑤周辺(状況	の土 [‡]	也の利	用の	⑥接面	道路(の状況	久	①供給		な交通の状況	i施設と	の	(その	近商 (80,200 O他))		
	不整形 1:1.2	銀行 RC2			店舗等な							一 ガ	k道 げス F水	阪急中 160m	山観音				(90, 200)		
	1範囲	東	10 m、世	5 7	0 m、南		50 m	、北	4	10 m	2桿	標準的	使用	中層店舗	浦付事	务所地						
近隣	③標準的画地の #	形状等	状等 間口 約			30.0 m、 奥行			約 30.0 m、 規			規模	,	900 ㎡程度、			状	ほぼ正	方形			
近隣地域	④地域的特性	特記	特にな	11			街	. 1	19m国道			交通	阪急 160m	中山観音	が駅南力	法法	令	近	商(80, 20	0)		
-24		事項	事項			路			折			施設			規制							
	⑤地域要因の 将来予測	店舗等の恵まれた)建ち並 こ立地性	ぶ駅にi を有する	近い路線 ることか	商業ら、	地域と 今後も	:して :地価	概ね成 は安定	熟した	状態	にあるもの	る。地 のと予	域に特別する。	受の影響	響を与え	. る要	因も見	見られなり	ハが、		
(3) 最	有効使用の判定	中層店舗	村事務	所地								(4) 5	対象基	準地の	角地	T/.		+7				
(5) 鑑	定評価の手法	取引事件	列比較法	比	準価格				271, 00	00 円	∕ m [*]	1	固別的	要因	不整理	杉				-1. 0		
σ,	適用	収益還	元法	双益価格 226,000 円/㎡																		
	原価法								/	円	∕ m [†]											
	開発法開発法						格		/	円	∕ m [*]											
(6) 市場の特性 同一需給圏は対象基準地のる。自用目的よりも店舗ビ 況な不動産投資環境下にあ引目的等によって取引価格				こあって	、需	給バラ	・ンス	は好調	な状汚	にあ	る。	なお、「	商業地に	は取引に	自体が少	ったく	、近 考えら 、また	構商業地域 いれ、近年 画地規模	或であ 手の活 莫や取			
評	(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 対象地は店舗ビル等 に考慮すべきである。 地の取引事例より求 視し収益価格を比較				、想定要 た価格で	素があり	多数介 、市場	`在す H性を	る等の 反映し	面で規 た実証	題範性 E的な	:にや ² :価格 ³	や劣る。 である	。一方で と認めら	ご比準信 られる。	比準価格は要因の れる。よって本			双益価格 注を有す 比準価	は十分 る商業 客を重		
(8) 公示価格を	① □代表標 標準地番号	表標準地 ■標準地			②時点 ③標準化 修正 補正			[E	地域要 因の比 竣	⑤個別 要因 比輔	団の	の	象基準 規準価 (円/n	格内	標準化補正	街路 交通 環境	0.	.0 地域要因	街路 交通 環境	-2. 0 -2. 0 -11. 0		
		214,000 円/㎡			[100. 4]		_					258, 000			画地 行政 その他			行政その他	0. 0			
(9) 指定基準地	① 指定基準	① 指定基準地番号 伊丹(県) 5-2			②時点 ③標準化				域要]の比 §	⑤個別 要因 比輔	回の	の	象基準 比準価 (円/n	格内	標準化補正	街路 交環境	0.	地域要因	街路 交通 環境	-2. 0 0. 0 +17. 0		
地影		基準地の(282,000	_	. -	105.7	l —	00]		100 22.7				257,	257, 000		画地 行政 その他	0.	. 0	行政 その他	+7. 0 0. 0		
(10) 対 年 象 標	①-1対象基準 ■継続 前年標準価の ①-2基準地が	256, 0	000円/		_ +#1	③ 価 数 動		的要因	7)商店 (いる							と傾向が 流	継続し				
対象基準地の前年標準価格等が	検点)である」 一代表標準地番号	場合の検 基地 [点(N 3 計 □標準地	!	_	ت	安田		(要因] 的要因	訓	記推	移し	ている。		4.7ET± ?	19 しし	40 Y	, AE/II	話は引き	火ぐ笠		
	ムバ画作		間 +0.8% 半年間			円/m																
	J 22-43 1		- , -			-																

,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		<u>ж</u> т. С п п		宝塚(県)	5 — 3	宅地-1			
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	A&Tマネジメン	/ト株式会社			
宝塚(県)	5-3	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			450,000,000 円	1 ㎡当	たりの価格			320, 000	円/mឺ
1 基本的事項									
						(0)			

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6) 路線	[令和 3年 1月]	250,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 10日	(5)価格の種類	正常価格	緑価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			•		

2 継定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定記	平価額の決定	の理由の	D要旨																		
(1) 基		在及び地番3 住居表示」等		宝塚市武 「武庫川			番2()							②地積 (m³)	i (1, 40	7)	9法	令上の規	制等	
基準地	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	i道路の)状況	!	⑦供給 処理施 設状況	-	な交 :の状	通施設。 況	との	商業 (80, 400) (その他)		1	
		1:3	診療所	兼店舗		国道沿い 舗等が 地域	国道沿いに沿道型 舗等が建ち並ぶ商 地域		店業	北22ml			水道 ガス 下水	阪急宝塚南口 800m					地区計画等			
(2)	①範	囲	東	40 m、置	i 4	0 m、南	ī	70 m	、北		0 m	②標						 引住宅地				
近隣	3標	準的画地の刑	/	間口	22.0 m、 奥行			約 65.0 m、			丸	見模		1,400 ㎡程度、 形状				ほぼ長	長方形			
近隣地域	④地域的特性		特記	特にな	<i>۱</i> ۷			往	2	2 m国	2 m国道		交通		宝塚南口	即北	東	去令	商	業(80,40	0)	
璵														800m								
			事項	 				路	1		7		施設				,	見制				
		域要因の 来予測	国道沿い 現状のる	いに自動! まま推移	車販売会	売会社等の沿道型店舗が建ち並ぶ路線商業地域であ と予測する。							あり、	特に大き			は無く	〈、今征	後とも概ね	þ		
(3) 最	有効	使用の判定	高層店舗	補付共同	住宅地	地 (4) 対象								. –	ない	`						
		価の手法	取引事	比	比準価格 336,000 円/					⁄ m [‡]		個別的]要因									
0,	適用		収益還:	益価格 291,000 円/㎡					1													
			原価法		積	算価格				/	円/	⁄ m [‡]										
	開発法					発法によ	る価	格		/	円/	⁄ m [‡]										
(6) 市場の特性 同一需給圏は、宝塚 不動産開発業者であ 出店形態等により求			である。	国道沿	iいの	路線	有業地	であり	需要は	比較	的堅	調で、	地価はタ	፟፟፟ቝኯ	:昇傾向	で推権	多してい	ハる。なね	<i>i</i> 3、			
三 部	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	とした日	反引が多	い。収え	Nに沿道型店舗等が建ち並ぶ商業地域 収益価格は土地価格に見合う賃料水 β牽連性を有する取引事例に基づいて はし、標準地及び指定基準地との検討						形成	され	ていな	いためら	さや他	紀位に求	められ	℩た. E	上進価格に	士 【	
(8) 公示価格をした	見価;	① □代表標標準地番号	宝塚 5-5			②時点 修正 3標準化 補正 102.0 100 100 100			[地域要 因の比 竣	5個別 要因 比較	の		対象基準 対規準価 (円/r	格内		街路 交通 環境	0). 0 地域要因	街路 交通 環境	-2. 0 +7. 0 +2. 0	
	_	公示価格 3							100 [100] [112.3]					320,000		正	画地 行政 その他). 0). 0). 0	行政 その他	+5. 0 0. 0	
(9) 指定基準地)	① 指定基準地番号 宝塚(県) 5-4			1	②時 点 ③標準化 修 正 補正				の比	⑤個別 要因 比較	の	⑥文 <i>σ</i>	け象基準)比準価 (円/r	格内内	標準化補正	街路 交通 環境 画地	. C	b. 0 b. 0 b. 0 b. 0 b. 0	街路 交 環境 行政	-2. 0 +12. 0 +11. 0 +5. 0	
地言	†	前年指定基 4		価格 円/㎡		106. 2]	_	1 00 05. 0]		100 27. 9]	100			320,	000		行政 その他		0. 0	その他	0.0	
(10) 対 対 線		①-1対象基準 継続 前年標準価格 ①-2基準地が	□新規 恪	309, (000円/		- 地	③ 価 整 動		的要因 数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数	ら、 視 [*]	やや	上昇きで	傾向に ある。	ある。カ	よお親	型コロ	ナの景	多響は /	ね横ばいた 小さいが注	È	
対象基準地の前年標準価格等が	E 検 計 ト	点)である場合 代表標準標準地番号	場合の検 ≛地 □	討標準地		-	1	形成要因 因	「個別)的要因	業.	地域 [`] る。	であ	り、安						上昇傾向		
13-3 73	F	公示価格 ②変動率					ー 円/㎡ の Lill の Lill の に Lill の に Lill の に Lill の に に に に いっぱい に に いっぱい に に いっぱい に いっ			四月19年19年19年19年19年19年19年19年19年19年19年19年19年1												

鑑定評価書(令和3 年地価調査)

令和 3年 7月 12日 提出 宝塚(県) 5-4 **宅地-1**

 基準地番号
 提出先
 所属分科会名
 業者名
 松本工務店
 不動産鑑定士事務所

 宝塚(県)
 5-4
 兵庫県
 兵庫第1分科会
 氏名
 不動産鑑定士
 松本年弘
 印

 宝塚(県)
 5-4
 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
 389,000,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 430,000 円/㎡

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路	[令和 3年 1月]	330,000 円∕㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 7日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

<u> </u>		評価の条件		ノしの鑑定	. вт іш												
		評価額の決定										N 1.1			~ .	A 1 - 1=	L., 64-
(1) 基 準 地	_	f在及び地番s 住居表示」		—	川1丁目4 -1-11 -							沙地積 (m ^²)	(931 26	9法	令上の規定	制等
準地	③形	状	④敷地の	利用の現況	冠 ⑤周辺0 状況	⑤周辺の土地の利用の 状況 (⑥接面道路の状況					給 施 況		な交通 の状況	施設との		商業 (80,500) の他)	
		台形 1:1.5	銀行 RC3F	1 B		の店舗ビル 並ぶ駅前の				ガス	水道 ガス 下水 阪急逆 80m					(90, 500)	
(2)	①範	囲	東 60	m、西	10 m、南	30 m	m、北 60 m ②標 ²			準的使用 準的使用	申申	層店舗	前付共同	住宅地			
近咪	3標	薬的画地の	形状等 間	口 約	24.0 m	、 奥行	約 40.0 m、 規			見模		900	㎡程度	、形物	大 ほぼ台	1形	
近隣地域	4地	边域的特性	特記特にない。			街		15m 県道		交通 阪急逆瀬川 80m				ДТ		業(90,500)
			事項			路				施設				規制			
		2域要因の 子来予測	中高層の店 ると予測す		等が建ち並ぶ駅前の商業地域である。地域要因に大きな ないである。地域要因に大きな								さく、今	後も同村	様の商的	環境を維	寺す
(3) 最	有效	が使用の判定	中層店舗付	力共同住宅	地					(4) 対象	₹基準 的要		角地 台形			+5. 0 0. 0	
(5) 鑑 σ	に 注定 記 適 用	呼価の手法 目	取引事例」	北較法	比準価格		447,000 円/㎡			旧八	нуд	즤					
"	, <u>, , , , , , , , , , , , , , , , , , </u>	•	収益還元法	去	収益価格		354,000 円/㎡										
			原価法		積算価格			/ P	∃∕m²								
			開発法		開発法によ	る価格	,	/ P	∃∕m³								
(6) 市	(6) 市場の特性 同一需給圏は宝塚市 める大手デベロッハ 通量も多く繁華性に ことは困難である。					と資家等では	ある。中	高層の原	吉舗 ビノ	レ等が建	ち並	ぶ駅育	前の商業	地域であ	あり、歩	:行者や車	両交
部	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	て価格形成ないために	뮟がなされ ニ、収益個	が建ち並る る傾向が弱 格は若干促 価額を上記	触い。但し、 ₹位に試算る	,商圏や された。	*背後住 ⁹ よって、	官地の北	犬況から	収益	性を中	1心に排	価が形に	食される	には至って	てい
(8) 公示価 と	見価を	① ■代表標標準地番号	雲準地 □標準地 (宝塚 5-1		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域 因 <i>0</i> : 較		別的 因の 較	⑥対象 の規 (円	基準地 集価格 ⁄ ㎡)	⑦内訳	準 化 補	街路 交通 環境	0.0 地 0.0 域 0.0 因	街路 交通 環境	0. 0 0. 0 0. 0
e T:	=	公示価格	22,000 P	¶∕m³	[101.9]	100 [105. 0]	[100	_ '	5. 0] 00	430,)		画地 行政 の他	+5. 0 0. 0 0. 0	行政 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 因の 較	の比 要因の		⑥対象 の比 (円	基準地 集価格 /㎡)	⑦内訳	準 化補	街路 交通 環境	地域要因	街路 交通 環境	
地言	t t	前年指定基	基準地の価格 P	格 月/㎡	100	[100	100		00					画地 行政 の他		行政 その他	
(10) 対 年	ΕĠ	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規	405, 000 F	¶∕m²	3	[一般的	•	景気は、て厳しい能性がある。	い状況に	コロナ	ウイバ て、ダ	レス感染合後の配	完症の影 新業地需	響により要に影響	、依然と 『を与える	し 可
対象基準地の前年標準価格等が	原の性が	①-2基準地が 地点)である ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	る場合の検	(代表標語 討 票準地	個 変 一 変 一 変 一			因]						R前の商 い地域		がある。歩	行
前か	Ē	標準地番号公示価格	<u></u>						□ 「個別的要因」 個別的要因に恋化けない								
		②変動率	年間 +6.	2% 半年	目 +1.9	%											

別記様式第6				鑑人	三半位	書	(令:	和 3	4	-地1	曲部	司金)				宝塚()		年 7 9 -	月 12日 1	□ 提出 宅地-1			
		基準地番	·号		提出	出先	所属	分科会	名	業者名	岡田	日不動	産鑑定										
	9	宝塚(県)	Ç	9-1	兵原	車県	兵	車第1		氏名	不真	動産鑑	監定士	岡日	H 5	忠純					印		
鑑力	₽評価	額				Į.	95, 5	00, 000	円	1 m²	当たり	の価枠	各						129	, 000	円/㎡		
1	基本总	的事項																					
(1)	価格	寺点		令和 3年	三 7月 1	日 (4	4)鑑定記	平価日			令和 3	3年 7.	月 7日	(6) [令和 3年 1月] 路 (6) (777 (4) (4) (777 (4) (4) (777 (4) (4) (4) (4					10	5,000	円/㎡		
(2)	実地記	周査日	f.	介和 3年	6月 21	. 日 (長	5) 価格の	り種類		正常価格					─ 端 路線価又は倍率					任			
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	としての	鑑定評	価																	
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																			
(1) 基		在及び地番5 住居表示」等			亀井町 1 町10-	13番-20」	1外							②地積 (740 (m²) (⑨法令上の規制)			見制等		
基準地	3形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺 状況	の土地	の利用	の ⑥接	医面道	 路の状		⑦供給 処理施 設状況	接近の状況				準工 (60, 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							水道 ガス 下水	阪急小林 1.4km					_ (その他) (70, 200)				
(2)					西 8	l 30 m、 韓	j 8	80 m,	北	40 n	n 2	標準的) 的使用	工場地	łı								
近機	3標	準的画地の肝	杉状等	間口	約	30.0 m	n、 奥	:行 約] 2	20. 0	m,	規模	Į	60	00 ㎡程度、			: 長	長方形				
近隣地域	4地	!域的特性	特記	特にな	いい。			街	8 m市	道		交通	阪 1.4l		小林駅北東方 法令			準工(60, 200)			00)		
			事項					路	i ! !			施設	ž				規制						
		域要因の	工場、作	- 乍業所、	一般住	宅、共同	自住宅等	が混在	する地	域では	59 J	今後も	同様の	操業環	境を	維持す	トるもの	と予	測さ	れる。	消費		
		来予測	地に近く	、	.用速の	需要を育	育京に女	正した	- 希紹男	回で、	地(曲)				有	1地					+3.		
(3) 指	是有效	使用の判定	工場地									(4)	対象基 個別的) '	那					0. (
	監定評 D適用	[:] 価の手法 	取引事例比較法 比準価格								円/n	_	四刀刀口	1女四									
			収益還:	元法		益価格	, ,			円/n													
						算価格	/ 円/																
(0) =	- III A	4+14	開発法	- A 1771 > 3		発法によ	-	/ 円/㎡				n. N = a	" = 0		- 18 70 -	- 1 w 11	. 1-15						
(6) п	市場の	1符性	主に阪村用途の原	申間で展 広範な需	開する 要を背	の内陸台 中小規模 景に、均 は新築戸	莫の工場 也価動向	事業者 は概ね	ሸ等であ ℷ安定し	る。消 ている	肖費地: る。規	からの 模や事	○接近性 事業内容	Eに優れ F等によ	いた立 こり中	土地であれたとなっ	らり、圧	途の)多様	性から	住工		
Ē	・検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	近隣地域 収益価権 頼性の	或は自己 各は低位 ある取引	使用の に試算 事例か	工場、作 された。 ら試算さ	上 作業所等 比準価	を中心 格は同	とする	地域で圏から	で、賃	貸市場 性のあ	易が未成 らる取引	式熟であ 事例を	っ る た 収 集	 :め、賃 !してオ	えめられ	てい	る。	よって	、信		
(8) 公示価格を	見 価集格	① □代表標標準地番号	額を上記の通り 標 準地 ■標準 : 宝塚 9-			時 点 修 正	③標準 補 1		④地域 因のb 較	Ł .	個別的 要因の 比較		対象基準 の規準値 (円/	西格	⑦ 内訳 花補 正		野路 で通 環境 国地	0.0 地域要0.00		交通 環境	0. +6.		
を <i>i</i>		公示価格	.30, 000	円/m	์ เ	100]	[10		100 [103. 9	. ' —	103. 0]	129,	000		行	可记 了政 D他	0. 0 0. 0 0. 0		行政 その他			
(9) 指定基準地	ה ה ה ה	① 指定基準	地番号	-	2	時 点 修 正	③標準 補口	1	①地域要 因の比 較	;	個別的 要因の 比較		対象基準 の比準値 (円/	西格	カカ沢 村当 イギ	_	野路 ○ 通 □ 環境		地域要因	街路 交通 環境			
华 1 地 記	央 讨	前年指定基	基準地の	価格 円/m	์ [_	100			100	[_	100				-					行政 その他			
(10) 名材を指述して前	丰票集団各等いらの検討	①-1対象基準 前年標準価の ①-2基準地が点)で表標準地を表す。 一代表標準地番号 公示価格	□新規格 が共通地 場合の検 単地 □	! 129, 点(代 須			一地 格形成要医の	変動状況	一般的要 也域要医 固別的要	1]	傾向 事業 地動	で、食 所数に 向の景	食料品製 は減少個 を響もあ	造業の 向、設 り、地	は備投)る割合 対資は 技 技 横 ば し が し も も も も も も も も し も し も し も し も し	が増 が増 を 直向 変 動 は	.てい	る。				

②変動率

年間

0.0% 半年間

%