別記様式第６

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

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
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㎡当たりの価格	254,000 円／㎡

１　基本的事項

(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)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市仁川北２丁目３４０番１「仁川北２－８－３２」			②地積（㎡）	187（　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専(60,200)（その他）(60,180)
	1:2	住宅 W２	中規模一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域	南4.5m市道	水道 ガス 下水	阪急仁川 270m	
(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　20ｍ、南　0ｍ、北　20ｍ			②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0 ｍ、　奥行　約　18.0 ｍ、　規模　180 ㎡程度、　形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北 ４．５ｍ市道	交通施設	阪急仁川駅東方 270m	法令規制	１中専(60,180)
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ駅徒歩圏内の住宅地域として概ね成熟した状態にある。地域に特段の影響を与える要因も見られないため、今後も当面の間は現状のまま推移していくものと予測する。					

(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　254,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　158,000 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内及び隣接する西宮市内にあって、主として阪急今津線沿線に広がる住宅地域である。需要者は当該圏域内に居住する住宅のエンドユーザーが中心であるが、最寄駅から徒歩圏内の利便性の高い住宅地にあっては、周辺市等からの需要も見られる。環境面や利便性の良さもあって住宅需給は旺盛であり地価動向は良好に推移している。需要の中心となる価格帯は土地のみで４，０００万円～５，０００万円が目安と考えられる。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺には共同住宅も見られるが、利便性の高い住宅地として取引は専ら自用目的が中心で、そのため居住の快適性や利便性を重視した価格が形成される地域と考えられる。また画地条件から中層以上の建物の建築が困難であること等から土地の高度利用が計り難く、収益価格は低位に試算された。よって本件では、市場性を反映した比準価格を標準に収益価格は参考に留め、更に標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　宝塚　－9	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　212,000 円／㎡	[100.2] / 100	100 / [101.0]	100 / [85.5]	[103.0] / 100	253,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 -1.0 環境 -11.0 行政 -3.0 その他 0.0

(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　宝塚（県）　－ 16	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	地域要因
	前年指定基準地の価格　238,000 円／㎡	[100.8] / 100	100 / [102.0]	100 / [95.9]	[103.0] / 100	253,000		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	街路 +2.0 交通 -4.0 環境 +1.0 行政 -3.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討			
	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　250,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+1.6％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　利便性の良い住宅地の需要は堅調であるが、新型コロナの影響等、景気動向への懸念事項も見られ、需給関係を注視する必要がある。 ［地域要因］　宝塚市内南部の成熟した住宅地域で交通利便性もよく、安定した需要が認められる。そのため地価も上昇基調で推移している。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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	提出先	所属分科会名	業者名	岡田不動産鑑定
宝塚（県）　－2	兵庫県	兵庫第１	氏名	不動産鑑定士　岡田　忠純　印

鑑定評価額	30,000,000 円	１㎡当たりの価格	183,000 円／㎡

１　基本的事項

(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)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	145,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市御殿山３丁目３０番２「御殿山３－４－５」			②地積（㎡）	164（　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専（50,100）（その他）
	1:1.2	住宅 Ｗ２	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	ＪＲ宝塚 770m	
(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　70ｍ、南　30ｍ、北　20ｍ			②標準的使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　11.0　ｍ、　奥行　約　15.0　ｍ、　規模　165　㎡程度、　形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北 ６ｍ市道	交通施設	ＪＲ宝塚駅北方 770m	法令規制	１低専(50,100)
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域であり、今後も同様の住環境を維持するものと予測される。地価水準は緊急事態宣言等の影響による一時的な需給ギャップもあり、上昇傾向にある。					

(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　183,000 円／㎡	
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡	
	原価法	積算価格　／　円／㎡	
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡	
(6)市場の特性	同一需給圏は阪神間のＪＲ福知山線及び阪急宝塚線沿線の住宅地域。需要者の中心は宝塚市及び阪神間の比較的所得の良い居住者である。閑静な住環境で、市内での人気は高い。土地の細分化傾向に加え、高齢者世帯を中心に平坦な住宅地を選考する傾向にあるなか、下記一般的要因による一時的な需給ギャップもあり地価水準は上昇傾向が認められる。土地は３，０００万円前後、新築戸建住宅の総額は５，０００～６，０００万円前後が需要の中心。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺では賃貸マンション等も見られるが、地積が小さく、経済合理性に見合った賃貸経営が可能となる建物の建設が困難であると判断されるため、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域で、主たる需要者は近隣の取引相場を指標に意思決定するのが通常である。よって、信頼性のある取引事例から求めた比準価格を採用して、規準価格、前年標準価格等からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号　宝塚　－4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　181,000 円／㎡	[101.1]/100	100/[103.0]	100/[100]	[103.0]/100	183,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0

(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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からの検討			
	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　181,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 人口は転入が減少し、社会増減が減少。新設住宅着工戸数は減少し、中古住宅の供給量も減少。引き合いは例年並みか例年以上。
	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　－4 公示価格　181,000 円／㎡		［地域要因］ 閑静な住環境で、市内での人気は高く、底堅い需要が認められ、地価動向は上昇傾向が認められる。
	②変動率　年間　+1.1％　半年間　+1.1％		［個別的要因］ 南道路で選好性は優るが、競争力に変動はない。

別記様式第６

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）　－３　宅地-1

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）	－3	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	22,800,000 円	１㎡当たりの価格	95,000 円／㎡

１　基本的事項

(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)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	76,000 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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市売布きよしガ丘１２番８８９ 「売布きよしガ丘５－１３」			②地積（㎡）	240 （　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1低専 (50,100) （その他）
	1:1.2	住宅 Ｗ２	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	阪急売布神社 900m	
(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　60ｍ、南　40ｍ、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　14.0 ｍ、　奥行　約　17.0 ｍ、　規模　240 ㎡程度、　形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 ６ｍ市道	交通施設	阪急売布神社駅北西 900m	法令規制	1低専(50,100)
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い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。地価は下落傾向が続いていたが下げ止まりの傾向が認められる。					

(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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　95,000 円／㎡	
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡	
	原価法	積算価格　／　円／㎡	
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡	
(6)市場の特性	同一需給圏は阪急宝塚線沿線の高台の住宅地域である。需要者は市内居住者のほか阪急沿線に居住する一次取得者層が中心で、大阪方面への通勤者が多い。地勢や利便性にやや劣る当該地域の地価は近年弱含みで推移してきたが、眺望や自然環境は良好であり、また市内戸建住宅の需給関係の影響もあり、下げ止まりつつある状況にある。土地は２，０００万円台前半、新築戸建住宅は４，０００万円～４，５００万円程度が需要の中心価格帯である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域内の価格牽連性が高い５事例から試算しており、客観的かつ説得力を有する価格を得た。当該地域は自己使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。尚、収益価格については、当該地域は戸建住宅を標準的使用とする住宅地域で、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため、その試算を断念した。従って、下記標準地との検討を踏まえ、比準価格を以って鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　宝塚　－32	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　81,000 円／㎡	[99.7]/100	100/[103.0]	100/[82.5]	[100]/100	95,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 交通 0.0 環境 -15.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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からの検討				
	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　95,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］	中心商業地の競争力は相対的に弱く、近年はマンション進出等による住宅都市化が進んでいる。コロナ禍の影響には依然注意を要する。
	②変動率　年間　0.0％　半年間　％		［地域要因］	山手高台の住宅地域であり、利便性はやや劣るが、地価は下げ止まりの傾向が認められる。
			［個別的要因］	個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　－４　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡田不動産鑑定
宝塚（県）　－4	兵庫県	兵庫第１	氏名	不動産鑑定士　岡田　忠純　印

鑑定評価額	35,500,000 円	１㎡当たりの価格	138,000 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 7日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	110,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市小浜５丁目２４０番「小浜５－１４－４」			②地積（㎡）	257（　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専（60,200）（その他）（60,160）
	1:1.5	住宅 Ｗ２	中規模の一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	南西4m市道	水道 ガス 下水	阪急売布神社 980m	
(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　30ｍ、南　40ｍ、北　30ｍ			②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　13.0　ｍ、　奥行　約　20.0　ｍ、　規模　260　㎡程度、　形状　ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位　北 ４ｍ市道	交通施設	阪急売布神社駅南方 980m	法令規制	１中専(60,160)
	⑤地域要因の将来予測	中規模の一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域であり、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。コロナ禍においても需給量に目立った変化はなく、地価水準は横ばい傾向。					

(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　138,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　83,100 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、阪神間の阪急宝塚本線及び今津線、ＪＲ福知山線沿線の住宅地域。需要者は地縁者を中心として沿線の事業所に通う宝塚市内の居住者が多く、需給量に変化はない。かつては寺内町、宿場町として栄えたが、交通の要衝としての機能は幹線道路に移り、古い町並みが残る中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。三方を大堀川、東を中国自動車道によって囲まれ、車両の利便性にはやや劣る。新築戸建住宅の総額は３，０００万円台前半が需要の中心。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸マンションも見られるが、近隣地域周辺では自己使用目的の戸建住宅に対する選好性が強く、賃貸物件の競争力はやや劣るため、収益価格は低位に試算された。居住の快適性を重視する住宅地域であり、信頼性のある取引事例から求めた比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、規準価格、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 宝塚　－12	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	地域要因
	公示価格 143,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [104.1]	[101.0] / 100	139,000		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	街路 +1.0 交通 +1.0 環境 +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 宝塚（県）　－ 15	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 152,000 円／㎡	[101.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [109.8]	[101.0] / 100	138,000		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	街路 +2.0 交通 −3.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 138,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率　年間 0.0 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 人口は転入が減少し、社会増減が減少。新設住宅着工戸数は減少し、中古住宅の供給量も減少。引き合いは例年並みか例年以上。 ［地域要因］ 中規模の一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域で、地縁者の需要などにより地価動向は横ばいで推移している。 ［個別的要因］ 南西道路で選好性はやや優るが、競争力に変動はない。

別記様式第６

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　宅地-1

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）　－5	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	299,000,000 円	１㎡当たりの価格	272,000 円／㎡

１　基本的事項

(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)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	215,000 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		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市雲雀丘２丁目５２番「雲雀丘２－３－３４」			②地積（㎡）	1,099（　）	⑨法令上の規制等
	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）（70,200）
	1.2:1	共同住宅 ＲＣ５Ｆ１Ｂ	中層の共同住宅、店舗ビル等が建ち並ぶ地域	北東9.3m市道、南東側道	水道 ガス 下水	阪急雲雀丘花屋敷 80m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、北　40ｍ			②標準的使用	中層共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　35.0 ｍ、奥行　約　30.0 ｍ、規模　1,050 ㎡程度、形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	９．３ｍ市道	交通施設	阪急雲雀丘花屋敷駅南西 80m	法令規制　１中専(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	中層の共同住宅、店舗ビル等が建ち並ぶ地域であり、今後も同様の住環境を維持するものと予測される。地価水準は上昇幅が鈍化し、今後暫くは微増傾向で推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　274,000 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　270,000 円／㎡	
(6)市場の特性	同一需給圏は、阪急沿線及び阪神間の周辺市で、共同住宅が多い住宅地域である。最終需要者の中心は、沿線の事業所に通う宝塚市内及び阪神間の居住者が多い。駅前好立地の閑静な住環境の地域で、分譲マンションに適している。分譲マンション素地は３０～５０戸が供給できる規模で、容積率１００％あたり１０～１５万前後であるが、高値警戒感が強まっている。分譲マンションの販売価格は１戸当たり４０００～５０００万円前後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	マンション用地の需給関係は、景気によるマンション販売状況や住宅ローン金利など金融環境の影響を受けやすく、比準価格はこのような不動産市況を反映した価格である。一方、分譲マンション用地の需要者は、投資採算性から意思決定を行う分譲マンション業者で、開発法による価格はこれら需要者の視点を反映した価格である。よって、比準価格と開発法による価格を関連づけ、下記標準地との検討をふまえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 宝塚　－39	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	地域要因
	公示価格 205,000 円／㎡	[100]/100	100 [100]	100 [77.7]	[103.0]/100	272,000		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	街路 -3.0 交通 -4.0 環境 -14.0 行政 -3.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]/100	100 [ ]	100 [ ]	[ ]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　270,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+0.7％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　中心商業地の競争力は相対的に弱く、近年はマンション進出等による住宅都市化が進んでいる。コロナ禍の影響には依然注意を要する。 ［地域要因］　中層の共同住宅、店舗ビル等が建ち並ぶ地域であるが、高値警戒感等からマンション素地需要は落着きつつある。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　－６　宅地-1

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）　－6	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	44,400,000 円	１㎡当たりの価格	248,000 円／㎡

１　基本的事項

(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 6日	(6)路線価	［令和 3年 1月］	195,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市南口１丁目３３３番 「南口１－７－２２」			②地積（㎡）	179 （　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (50,100) （その他）
	1.2:1	住宅 ＬＳ２	中規模の一般住宅が多い住宅地域	西6m市道	水道 ガス 下水	阪急宝塚南口 170m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、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　15.0 ｍ、　奥行　約　12.0 ｍ、　規模　180 ㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北 ６ｍ市道	交通施設	阪急宝塚南口駅南 170m	法令規制　１低専(50,100)
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅を中心とし、利便性と良好な住環境を併せ持つ住宅地域で、地域要因に格別の変動はなく、当面の間この状況を維持するものと予測する。堅調な需要を背景に、地価は緩やかな上昇が続くと予測する。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　248,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は主に阪急今津線沿線の住宅地域で、概ね宝塚市の圏域。需要者の中心は、宝塚市及び周辺市に居住する個人である。中規模一般住宅を主体とする住宅地域で、駅に近く利便性に優れるとともに、良好な住環境を保持しているため需要は引き続き堅調。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が続いている。土地については４０００万円台、新築戸建住宅は６０００万円台程度が需要の中心である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模の戸建住宅を中心とする住宅地域で、周辺には共同住宅も見られるものの、基準地の規模から賃貸共同住宅の建設想定ができず、戸建住宅にかかる賃貸市場も形成されていないために、収益還元法の適用を断念した。よって、近時の市場実態を適切に反映する比準価格を標準とし、公示価格を規準とした価格との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □代表標準地　■標準地 標準地番号　宝塚　－45	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	地域要因
	公示価格　213,000 円／㎡	[100.2]/100	100/[100]	100/[86.3]	[100]/100	247,000		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	街路 0.0 交通 -3.0 環境 -11.0 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 宝塚（県）　－ 8	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　200,000 円／㎡	[101.0]/100	100/[100]	100/[81.3]	[100]/100	248,000		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	街路 0.0 交通 -2.0 環境 -17.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討			
	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　245,000円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+1.2％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　宝塚市の人口は近年横ばい傾向にある。住宅需要は概ね底堅いが、立地による二極化傾向が進展している。 ［地域要因］　中規模一般住宅が多い住宅地域で、良好な住環境及び利便性を兼ね備えるため、需要は引き続き堅調である。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　－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㎡当たりの価格	180,000 円／㎡

1　基本的事項

(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)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市寿楽荘２５４番２「寿楽荘１５－１２」			②地積（㎡）	221（　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専（50,100）（その他）地区計画等
	1.5:1	住宅 Ｗ２	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西5m市道	水道 ガス 下水	阪急宝塚南口 750m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、北　100ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　17.0 ｍ、　奥行　約　13.0 ｍ、　規模　220 ㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北５ｍ市道	交通施設	阪急宝塚南口駅南西 750m	法令規制	１低専(50,100) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、特に大きな変動要因は見当たらず、概ね現状のまま推移すると予測する。駅徒歩圏の住宅地域のため需要は比較的堅調で、今後も同様に推移すると思われる。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	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　180,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は阪急今津線及び宝塚線沿線で、概ね宝塚市を中心に西宮市の一部も含む圏域である。需要者の中心は宝塚市内及び阪神間に居住する個人であり、主に二次取得者層が多い地域である。駅徒歩圏の住宅地域で比較的居住環境が良いため需要は堅調である。市場の中心価格帯は土地で３，５００万円～４，５００万円程度、新築戸建住宅で５，０００万円～８，０００万円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、自用目的での取引が多く、戸建賃貸住宅が存在したとしても転勤等の事情に基づく一時的なもので、経済合理的な賃貸経営が成り立つ地域でないため収益還元法の適用を断念した。需要者の中心は、自己居住目的の個人で、近隣取引相場を考慮して取引が成立するため、規範性のある取引事例により求めた比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　宝塚　－45	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	地域要因
	公示価格 213,000 円／㎡	[100.3]/100	100/[100]	100/[118.7]	[100]/100	180,000		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	街路 +1.0 交通 +4.0 環境 +13.0 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　宝塚（県）　－８	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 200,000 円／㎡	[101.0]/100	100/[100]	100/[112.4]	[100]/100	180,000		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	街路 +1.0 交通 +5.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　179,000円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 宝塚市の住宅地の地価は、需要が低い山手地域とその他地域で二極化傾向にある。なお、新型コロナの影響は小さいが注視すべきである。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡		［地域要因］ 一般住宅が建ち並ぶ駅徒歩圏の住宅地域であり、一般的要因を反映して需要は比較的堅調である。
	②変動率　年間　+0.6％　半年間　％		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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	202,000 円／㎡

1　基本的事項

(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)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	160,000 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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市千種１丁目９１番２「千種１－８－４８」			②地積（㎡）	155（　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専（50,100）（その他）地区計画等
	1:2.5	住宅 Ｗ２	一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	西6m市道	水道 ガス 下水	阪急小林 390m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　20ｍ、南　20ｍ、北　20ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　8.0 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	基準方位：北 ６．０ｍ市道	交通施設	阪急小林駅北西 390m	法令規制	１低専(50,100) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、特に大きな変動要因は見当たらず今後とも概ね現状のまま推移すると予測する。駅徒歩圏の住宅地のため、需要は比較的堅調で今後も同様に推移すると思われる。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　202,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は阪急今津線及び宝塚線沿線で、概ね宝塚市を中心に西宮市の一部も含む圏域である。需要者の中心は同一需給圏内の居住者であるが、圏外から住み替えによる流入も見られる。近隣地域は丘陵地に開発された住宅地域で従来から比較的人気の高い地域で、駅徒歩圏ということもあり需要は堅調である。土地は総額３０００万円程度、新築戸建で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	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、自己使用の戸建住宅の建ち並ぶ住宅地域にあり、賃貸住宅が存在したとしても、転勤等の特殊な事情に基づくものが中心であり、経済的に賃貸事業が成り立つ地域でないため収益還元法の適用を断念した。需要者の中心は自用目的の個人であるため近隣取引相場を考慮して取引が成立することが多い。よって、取引事例に基づいた比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　宝塚　－17	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 0.0、行政 0.0、その他 0.0 / 地域要因：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格 200,000 円／㎡	[100.5]／100	100／[100]	100／[100]	[100]／100	201,000		
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他 / 地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　200,000円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 宝塚市の住宅地の地価は、需要が低い山手地域とその他地域で二極化傾向にある。なお、新型コロナの影響は小さいが注視すべきである。
	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　宝塚　－ 17 公示価格　200,000円／㎡		［地域要因］ 一般住宅が建ち並ぶ駅徒歩圏の住宅地域であり、一般的要因を反映して需要は比較的堅調である。
	②変動率　年間　+1.0％　半年間　+1.0％		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　－９　宅地-1

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

鑑定評価額	42,700,000 円	１㎡当たりの価格	166,000 円／㎡

１　基本的事項

(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 6日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	130,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市野上４丁目１番２０ 「野上４－２０－１８」			②地積（㎡）	257 （　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1低専 (50,100) （その他） 地区計画等
	1:1	住宅 ＬＳ２	中規模の一般住宅が多い閑静な住宅地域	東4.5m市道	水道 ガス 下水	阪急逆瀬川 1.2km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、北　20ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　16.0 ｍ、　奥行　約　16.0 ｍ、　規模　260 ㎡程度、　形状　ほぼ正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北 ４．５ｍ市道	交通施設	阪急逆瀬川駅西 1.2km	法令規制	1低専(50,100) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	中規模の戸建住宅が多い閑静な住宅地域であり、地域要因に格別の変動は認められず、当面の間現状のまま推移するものと予測する。需給は安定しており、地価は横ばい基調で推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　166,000 円／㎡	
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡	
	原価法	積算価格　／　円／㎡	
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡	
(6)市場の特性	同一需給圏は阪急今津線及び宝塚線沿線で、概ね宝塚市及び西宮市の圏域。需要者の中心は、阪神間居住者が多くを占めるが、他地域からの転入も見られる。中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域で、２次取得層を含んだ需要が認められるが、徐々に画地の細分化も進んでいる。感染症流行で先行き不透明感は漂うものの、具体的変化は現れておらず、地価は横ばい傾向。土地は４０００万円台、新築戸建住宅は６０００万円台以上の物件が需要の中心となっている。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする住宅地域で、自用目的の取引が中心である。一部に転勤等の事情による貸家物件等も見られるものの、賃貸市場は形成されておらず、収益還元法の適用を断念した。よって、近時の市場実態を適切に反映する比準価格を標準とし、さらに公示価格を規準とした価格との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　宝塚　－44	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　181,000 円／㎡	[100.5]/100	100/[100]	100/[111.3]	[101.0]/100	165,000		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	街路 +3.0 交通 +1.0 環境 +7.0 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　宝塚（県）　－ 8	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　200,000 円／㎡	[101.0]/100	100/[100]	100/[122.3]	[101.0]/100	167,000		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	街路 +2.0 交通 +9.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　166,000円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]　宝塚市の人口は近年横ばい傾向にある。住宅需要は概ね底堅いが、立地による二極化傾向が進展している。 [地域要因]　旧来から人気の沿線ではあるが、接近条件等の面でやや競争力が劣り、地価上昇するまでには至っていない。 [個別的要因]　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　－ 10　宅地-1

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）　－10	兵庫県	兵庫県第1分科会	氏名	不動産鑑定士　堀田　勝己　印

鑑定評価額	49,700,000 円	１㎡当たりの価格	192,000 円／㎡

1　基本的事項

(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 6日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	150,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市仁川台２０番			②地積（㎡）	259（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専（50,100）（その他）地区計画等
	1:1.2	住宅 Ｗ２	中規模の一般住宅が多い住宅地域	西8.5m市道	水道 ガス 下水	阪急仁川 900m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　15.0 ｍ、　奥行　約　17.5 ｍ、　規模　260 ㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北 ８．５ｍ市道	交通施設	阪急仁川駅北 900m	法令規制	１低専(50,100) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	中規模の戸建住宅を中心とする閑静な住宅地域であり、地域要因に格別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。						

(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　192,000 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。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする住宅地域で、自用目的の取引が中心である。一部に転勤等の事情による貸家物件等も見られるものの、賃貸市場は形成されておらず、収益還元法の適用を断念した。よって、近時の市場実態を適切に反映する比準価格を標準とし、さらに公示価格を規準とした価格との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	① □代表標準地 ■標準地 標準地番号 宝塚　－9	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 212,000 円／㎡	[100.3] / 100	100 / [101.0]	100 / [108.9]	[100] / 100	193,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 交通 +6.0 環境 +7.0 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 宝塚（県）　－ 8	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 200,000 円／㎡	[101.0] / 100	100 / [100]	100 / [106.0]	[100] / 100	191,000		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	街路 -2.0 交通 +6.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討			③価格形成要因の変動状況	
	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 190,000円／㎡			［一般的要因］ 宝塚市の人口は概ね横ばい傾向にある。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 － 公示価格 円／㎡			［地域要因］ 中規模一般住宅が多い住宅地域で、良好な住環境及び利便性を兼ね備えるため、需要は引き続き堅調である。
	②変動率	年間 +1.1％	半年間 ％	［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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	株式会社小林エステイト
宝塚（県）　－11	兵庫県	兵庫第１分科会	氏名	不動産鑑定士　長谷川由紀　印

鑑定評価額	7,150,000 円	１㎡当たりの価格	14,800 円／㎡

1　基本的事項

(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)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市玉瀬字西古野１番１７外			②地積（㎡）	483（　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,100)（その他）
	1:1	住宅 ＬＳ２	農家住宅を主体に一般住宅も見られる県道沿いの住宅地域	北東7.5m県道	水道	ＪＲ武田尾 4.1km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　30ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ			②標準的使用	農家住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　22.0 ｍ、奥行　約　22.0 ｍ、規模　480 ㎡程度、形状　ほぼ整形						
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	７．５ｍ県道	交通施設	ＪＲ武田尾駅北方 4.1km	法令規制 「調区」(60,100)
	⑤地域要因の将来予測	調整区域の農家集落であり、今後とも同様の環境を維持するものと予測する。地域の需給動向に変化はないが、調整区域内の土地の選好性は劣り、地価水準は下落傾向が継続していくものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	農家住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　14,800 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　／　円／㎡		
	原価法　積算価格　／　円／㎡		
	開発法　開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は宝塚市を中心に、近隣市町の市街化調整区域内の農家集落の住宅地域である。需要者の中心は、地元民など地縁性を有する個人や事業者で、他地域からの田舎暮らしを目的とした個人や、競売、任意売却による不動産業者の参入も見られる。隣地の購入、親族間売買、資産保有を目的とするものが主で、取引数は低位で推移している。取引される価格帯はまちまちであるが、土地のみでも土地建物でも総額で１０００～２０００万までが取引の中心。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農地に囲まれた在来の農家集落地域であり、自己所有建物を中心とし、賃貸事例は皆無であるため、収益価格は試算しない。主たる需要者は近隣の取引相場を指標に意思決定するのが通常である。よって、信頼性のある取引事例から求めた比準価格を標準とし、標準地の価格を規準とした価格からの検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	① □代表標準地 ■標準地 標準地番号 宝塚 －49	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	地域要因
	公示価格 15,700 円／㎡	[98.8] / 100	100 / [102.0]	100 / [103.2]	[100] / 100	14,700		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	街路 -4.0 交通 -4.0 環境 +12.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　15,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.3 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］当市は、近年、商工業よりも住宅都市としての性格を強めているが、人口はやや減少傾向にある。 ［地域要因］新名神高速道路「宝塚北スマートインターチェンジ」開設により交通アクセスが向上した。 ［個別的要因］個別的要因の変動は特に認められない。

別記様式第６

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）　－ 12　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小林エステイト
宝塚（県）　－12	兵庫県	兵庫第１分科会	氏名	不動産鑑定士　長谷川由紀　印

鑑定評価額	38,600,000 円	１㎡当たりの価格	153,000 円／㎡

1　基本的事項

(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)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	120,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 16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	宝塚市星の荘７２番 「星の荘１３－３１」			②地積（㎡）	252（　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (50,100) （その他）
	1:1	住宅 ＬＳ２	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南東4.5m市道	水道 ガス 下水	阪急売布神社 550m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　20ｍ、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　15.5 ｍ、奥行　約　16.0 ｍ、規模　250 ㎡程度、形状　ほぼ正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北４．５ｍ市道	交通施設	阪急売布神社駅南東方550m	法令規制　１低専(50,100)
	⑤地域要因の将来予測	戸建主体の既成住宅地域であり、当該地域の住宅需要は堅調に推移している。地域における特段の変動要因は見当たらず、今後暫くは現状を維持しつつ推移していくものと推測される。						

(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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　153,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　／　円／㎡		
	原価法　積算価格　／　円／㎡		
	開発法　開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、宝塚市内の阪急宝塚線及びＪＲ福知山線沿線の住宅地域である。典型的な需要者層は宝塚市及び周辺市の自己居住目的の個人である。当該地域は閑静な居住環境の上品等な既成住宅地域であり、選好性が比較的強い地域である。土地の細分化が進んでおり市場の中心価格帯は土地価格で２，０００万円程度、新築戸建住宅で３，０００万円台である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、売布神社駅を最寄駅とする５事例を採用した。収益価格については、当該地域は自己使用の戸建住宅地域であり、経済的に賃貸事業が成り立つ地域でないため、収益還元法の適用を断念した。従って、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を以って鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　宝塚　－14	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　139,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [91.0]	[102.0] / 100	151,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 -6.0 環境 -6.0 行政 +3.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　宝塚（県）　－ 15	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　152,000 円／㎡	[102.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [101.6]	[102.0] / 100	153,000		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	街路 +1.0 交通 -7.0 環境 +5.0 行政 +3.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　152,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+0.7 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　当市は、近年、商工業よりも住宅都市としての性格を強めているが、人口はやや減少傾向にある。 ［地域要因］　最寄駅から平坦地徒歩圏に位置する戸建住宅地域であり、堅調な需要が認められる。 ［個別的要因］　個別的要因の変動は特に認められない。

別記様式第６

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）　－ 13　宅地-1

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）　－13	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	40,300,000 円	１㎡当たりの価格	146,000 円／㎡

1　基本的事項

(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 6日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	115,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市桜ガ丘３８０番「桜ガ丘４－４」			②地積（㎡）	276（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専（50,100）（その他）
	1:1	住宅 ＬＳ２	中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南5m市道	水道 ガス 下水	ＪＲ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　17.0 ｍ、　奥行　約　17.0 ｍ、　規模　290 ㎡程度、　形状　正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北 ５ｍ市道	交通施設	ＪＲ宝塚駅北西 900m	法令規制	１低専(50,100)
	⑤地域要因の将来予測	中規模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。安定的な需要が存し、地価は緩やかな上昇傾向で推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	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　146,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏はＪＲ福知山線、阪急宝塚線、同今津線等の沿線で、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。近隣地域はターミナル駅に程近い丘陵地に開発された中規模画地中心の住宅地域で根強い人気があり、昨年から続く感染症流行の影響もほぼ見られず、地価は緩やかな上昇傾向にある。土地は総額３０００～４０００万円程度、建物込で５０００万円台以上が需要の中心となっている。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする住宅地域で、自用目的の取引が中心である。一部に転勤等の事情による貸家物件等も見られるものの、賃貸市場は形成されておらず、収益還元法の適用を断念した。よって、近時の市場実態を適切に反映する比準価格を標準とし、さらに公示価格を規準とした価格との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格									
① ■代表標準地　□標準地 標準地番号　宝塚　－4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
公示価格　181,000 円／㎡	[101.1] / 100	100 / [103.0]	100 / [125.7]	[103.0] / 100	146,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 交通 +2.0 環境 +22.0 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	地域要因
前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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からの検討			
①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　145,000円／㎡		③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 宝塚市の人口は概ね横ばい傾向にある。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　－ 公示価格　円／㎡			［地域要因］ 地勢や接近条件がやや劣るものの、ターミナル駅の徒歩圏内にあって、堅調な需要が認められる。
②変動率　年間　+0.7％	半年間　％		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　－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㎡当たりの価格	77,000 円／㎡

1　基本的事項

(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)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市光ガ丘２丁目１４番３１１「光ガ丘２－７－１７」			②地積（㎡）	163（　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専（50,100）（その他）
	1:1.2	住宅 ＬＳ２	高台に造成された区画整然とした住宅地域	北7m市道	水道 ガス 下水	阪急逆瀬川 2km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、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　12.0 ｍ、　奥行　約　14.0 ｍ、　規模　170 ㎡程度、　形状　ほぼ整形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北７ｍ市道	交通施設	阪急逆瀬川駅西 2km	法令規制 １低専(50,100)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は高台に造成された区画整然として住宅地域であり、特に大きな変動要因はなく、今後とも概ね現状のまま推移すると予測する。市内山手の住宅地域で需要は弱含みで、地価は下落傾向で推移すると予測する。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　77,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、宝塚市内の高台に造成された戸建住宅地域が中心である。主な需要者層は、宝塚市及び周辺市に居住する個人又は地縁者で、概ね一次取得者層が中心である。当該地域はバス圏の住宅地域で、交通利便性に劣ることなどから需要は弱含みで、依然として地価は下落傾向で推移している。市場の中心価格帯は土地で１，０００万円～１，５００万円程度、新築戸建住宅で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	当該地域は、高台に造成された区画整然とした住宅地域で、自用目的での取引が多く、戸建賃貸住宅が存在したとしても転勤等の事情に基づく一時的なもので、経済合理的な賃貸経営が成り立つ地域でないため収益還元法の適用を断念した。需要者の中心は、自己居住目的の個人で、近隣取引相場を考慮して取引が成立するため、規範性のある取引事例により求めた比準価格を採用し、標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　宝塚　－35	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　112,000 円／㎡	[100]/100	100/[100]	100/[146.0]	[100]/100	76,700		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	街路 0.0 交通 0.0 環境 +46.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　78,000円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.3％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　宝塚市の住宅地の地価は、需要が低い山手地域とその他地域で二極化傾向にある。なお、新型コロナの影響は小さいが注視すべきである。 ［地域要因］　市内山手の住宅地域であり、一般的要因を反映して需要は弱含みであり、地価は下落傾向である。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　－ 15　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小林エステイト
宝塚（県）　－15	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	24,200,000 円	１㎡当たりの価格	155,000 円／㎡

1　基本的事項

(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)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	125,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市山本南１丁目１２４番１９「山本南１－２１－１７」			②地積（㎡）	156（　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専（60,150）（その他）
	1:1	住宅 ＬＳ２	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南東5m市道	水道 ガス 下水	阪急山本 1.2km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.0　ｍ、　奥行　約　13.0　ｍ、　規模　150　㎡程度、　形状　ほぼ正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位　北 ５ｍ市道	交通施設	阪急山本駅南西方 1.2km	法令規制	１中専(60,150)
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後ともほぼ現状のまま推移するものと予測する。駅接近条件に優位性はないが、生活利便性が比較的良好な地域であり、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	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　155,000　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、阪急宝塚線及びＪＲ福知山線沿線で、概ね宝塚市及び伊丹市北部の圏域である。需要者は、宝塚市の居住者のほか周辺市等からの転入者も見られる。最寄駅からはやや距離があるものの、生活利便性は比較的良好で、地勢も概ねフラットであることから、選好性が増している。土地は２，５００～３０００万円代前半、新築建売住宅では４，０００万円台前半までの物件が需要の中心となっている。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域等において信頼性の高い取引事例を収集することができた。一方、当該基準地は画地規模等から経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅を建築することが困難であるため収益還元法の適用を断念した。快適性を重視する住宅地域であることから、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、時系列的な価格動向にも留意した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① ■代表標準地　□標準地 標準地番号　宝塚　－20	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 +2.0、行政 0.0、その他 0.0 地域要因：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格　154,000　円／㎡	[100.6] / 100	100 / [102.0]	100 / [100]	[102.0] / 100	155,000		
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他 地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　152,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地　□標準地 標準地番号　宝塚　－ 20 公示価格　154,000 円／㎡ ②変動率　年間　+2.0 %　半年間　+0.6 %	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　宝塚市内住宅地では、利便性の高い地域を中心に底堅い需要がある。今後ウッドショックの影響が懸念される。 ［地域要因］　最寄駅からやや距離はあるが、生活利便性は比較的良好で、市内でもフラットな地域であることから、選好性が増している。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　－ 16　宅地-1

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）	－16	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	87,600,000 円	１㎡当たりの価格	240,000 円／㎡

1　基本的事項

(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)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	190,000 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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市中州２丁目３３６番２５８「中州２－３－３２」			②地積（㎡）	365（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専（50,100）（その他）
	1.2:1	住宅 ＲＣ２	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南東6m市道	水道 ガス 下水	阪急逆瀬川 650m	
(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　40ｍ、南　30ｍ、北　40ｍ			②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　21.0 ｍ、　奥行　約　17.0 ｍ、　規模　360 ㎡程度、　形状　ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 ６ｍ市道	交通施設	阪急逆瀬川駅北 650m	法令規制	１低専(50,100)
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、今後とも良好な住環境を維持するものと予測する。利便施設にも恵まれ、底堅い需要があり、地価水準は今後暫くは若干の上昇傾向が続くものと予測する。					

(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　240,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　139,000 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は阪急今津線沿線の住宅地域で、概ね宝塚市の圏域である。想定される主な需要者は宝塚市及び阪神間居住の富裕層が中心となる。近隣地域は利便性、居住環境共に良好で、大規模な邸宅等も見受けられる状況にあり、安定した根強い需要が認められる。地価水準は継続的に若干の上昇傾向で推移している。需要の中心価格帯は、規模等により個別性が強く様々ではあるが、１００坪程度の土地で総額８，０００万円程度となっている。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性が高い５事例を基に試算しており、説得力を有する。収益価格は周辺には賃貸マンション等も見られるが、地価に見合う賃料水準が形成されていないこと等から低位に試算された。当該地域は自用目的の取引が中心で、取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められ、収益性よりも居住の快適性が重視される。従って、収益価格は参考に留め、比準価格を以って、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地 □標準地 標準地番号　宝塚　－40	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	地域要因
	公示価格　239,000 円／㎡	[100.4]/100	100/[102.0]	100/[100]	[102.0]/100	240,000		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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0

(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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からの検討				
	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　238,000 円／㎡		③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 中心商業地の競争力は相対的に弱く、近年はマンション進出等による住宅都市化が進んでいる。コロナ禍の影響には依然注意を要する。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号　宝塚　－40 公示価格　239,000 円／㎡			［地域要因］ 環境・利便性共に良好な住宅地域で、富裕層による需要を中心に堅調に推移している。
	②変動率	年間　+0.8 %	半年間　+0.4 %	［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　－ 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
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

(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)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	105,000 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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市安倉中６丁目４３番１「安倉中６－１０－１６」			②地積（㎡）	105（　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専（60,200）（その他）
	1:3	住宅 Ｗ２	一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南西6m市道	水道 ガス 下水	阪急逆瀬川 3.5km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　50ｍ、南　20ｍ、北　60ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　6.0 ｍ、　奥行　約　17.0 ｍ、　規模　100 ㎡程度、　形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北 ６ｍ市道	交通施設	阪急逆瀬川駅東方 3.5km	法令規制 １中専(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が多い区画整然とした住宅地域である。地域要因に大きな変動はなく、今後も概ね現況のまま推移すると予測する。						

(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　132,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　／　円／㎡		
	原価法　積算価格　／　円／㎡		
	開発法　開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は阪急今津線及び宝塚線沿線で、概ね宝塚市及び伊丹市の圏域である。需要者の中心は、圏域内及び周辺地域に居住する一次取得者層が大半を占める。最寄駅からバス圏に立地するため生活利便性はやや劣るが、値頃感から小規模住宅に対する需要は底堅く、地価は微増で推移している。対象基準地と同規模の土地で１５００万円程度、新築戸建住宅は３０００万円程度が取引の中心と思料される。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域に位置する規範性の高い事例により求められており、市場の実態を反映した実証的かつ説得力のある価格である。自用目的での取引が中心の住宅地域であり、かつ敷地規模も小さいため経済合理的な賃貸経営が可能となる建物の建設が困難と判断し、収益還元法の適用を行わなかった。よって標準地及指定基準地の価格との検討を踏まえ、実証的で規範性の高い比準価格を以て、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　宝塚　－31	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 135,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [102.0]	100 / [100.9]	[101.0] / 100	132,000		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	街路 0.0 交通 +4.0 環境 -3.0 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　宝塚（県）　－ 15	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 152,000 円／㎡	[102.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [116.4]	[101.0] / 100	132,000		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	街路 -1.0 交通 +5.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　131,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+0.8 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　新型コロナウイルス感染症や輸入木材価格の高騰等の状況によっては、今後の住宅需要に影響を与える可能性がある。 ［地域要因］　一般住宅が多い区画整然とした住宅地域である。バス利用のやや利便性に欠く地域だが、住環境は概ね良好で需要は安定している。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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

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
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／㎡

1　基本的事項

(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)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	110,000 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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市平井１丁目１４３番６「平井１－１５－３５」			②地積（㎡）	153（　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専（50,100）（その他）
	1.2:1	住宅 ＬＳ２	中規模一般住宅のほかにマンション等も見られる住宅地域	北西6m市道	水道 ガス 下水	阪急山本 500m	
(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　20ｍ、南　20ｍ、北　0ｍ			②標準的使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　14.0 ｍ、　奥行　約　11.0 ｍ、　規模　150 ㎡程度、　形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北 ６ｍ市道	交通施設	阪急山本駅北方 500m	法令規制	１低専(50,100)
	⑤地域要因の将来予測	山手側の既成住宅地域として概ね成熟した状態にある。地域に特段の影響を与える要因も見られないため、今後も当面の間は現状のまま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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　135,000 円／㎡	
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡	
	原価法	積算価格　／　円／㎡	
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡	
(6)市場の特性	同一需給圏は宝塚市を中心に川西市等の隣接市の一部に及ぶ山手側の住宅地域である。需要者は当該圏域内の住宅のエンドユーザーが中心であるが、駅徒歩圏内の住宅地では周辺市等からの参入も認められる。ただし、これらの需要は限定的な面もあり、旧来的な住宅地の大半では、入り組んだ街路条件等の影響もあり、需要は総じて静態的である。需要の中心価格帯は土地で２，０００万円前後、新築戸建分譲で３，５００万円程度が目安となる。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を中心とする地域である。一部で低層の共同住宅も見られるが、取引は自用目的であることが大半を占めることから、居住の快適性や利便性を重視した価格形成がなされる地域と判定する。そのため収益還元法の適用を断念したが、このような地域傾向からは、市場性を反映した比準価格は客観性を持った実証的な価格と認められる。よって本件では比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号 宝塚　－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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 137,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [101.0]	100 / [100.7]	[100] / 100	135,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 交通 -4.0 環境 +6.0 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 宝塚（県）　－ 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 181,000 円／㎡	[101.1] / 100	100 / [103.0]	100 / [131.7]	[100] / 100	135,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +33.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　135,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　利便性の良い住宅地の需要は堅調であるが、新型コロナの影響等、景気動向への懸念事項も見られ、需給関係を注視する必要がある。 ［地域要因］　山手側の住宅地域であり、平坦な住宅地域と比べると需要はやや弱い。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　－ 19　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）　－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／㎡

1　基本的事項

(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)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市小林２丁目１７０番２「小林２－３－２４」			②地積（㎡）	104（　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専（60,200）（その他）（60,160）
	台形 1:2	住宅 Ｗ２	中小規模一般住宅、共同住宅、店舗等が混在する住宅地域	西4m市道	水道 ガス 下水	阪急小林 400m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　20ｍ、南　20ｍ、北　20ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　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 ４ｍ市道	交通施設	阪急小林駅北東方 400m	法令規制	１中専(60,160)
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅、共同住宅、店舗等が混在する住宅地域である。地域要因に大きな変動はなく、今後も概ね現況のまま推移すると予測する。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0 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 181,000 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、需要者の中心は地元に地縁性を有する者であり、他所からの転入はやや少ない。中小規模一般住宅、共同住宅、店舗等が混在する旧来からの住宅地域で、道路幅員が狭く街並みはやや雑然としているが、最寄り駅に近く利便性は良好なため、地価は微増で推移している。対象基準地と同規模の土地で２０００万円程度、新築建売住宅は３５００万円～４０００万円程度での取引が中心と思料される。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 宝塚 －8	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 156,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [101.0]	100 / [85.4]	[100] / 100	181,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 -3.0 環境 -12.0 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 宝塚（県） － 16	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 238,000 円／㎡	[100.8] / 100	100 / [102.0]	100 / [130.2]	[100] / 100	181,000		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	街路 +3.0 交通 -2.0 環境 +33.0 行政 -3.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格 180,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率　年間 +0.6％　半年間 ％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 新型コロナウイルス感染症や輸入木材価格の高騰等の状況によっては、今後の住宅需要に影響を与える可能性がある。 ［地域要因］ 中小規模一般住宅、共同住宅、店舗等が混在する住宅地域である。道路幅が狭く街路条件は劣るが、最寄駅から近く需要は安定している。 ［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　5－1　　宅地-1

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）　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

鑑定評価額	141,000,000 円	１㎡当たりの価格	205,000 円／㎡

1　基本的事項

(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 6日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	155,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市大吹町１３番２「大吹町１－１」			②地積（㎡）	688（　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200)（その他）(70,200)
	2:1	店舗 Ｓ２	低層の店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	西16m県道、三方路	水道 ガス 下水	阪急小林 900m	

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　30ｍ、南　50ｍ、北　30ｍ			②標準的使用	低層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　20.0 ｍ、　奥行　約　25.0 ｍ、　規模　500 ㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１６ｍ県道	交通施設	阪急小林駅南東 900m	法令規制　１住居(70,200)
	⑤地域要因の将来予測	幹線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、地域要因に格別な変動は認められず、当面の間この状況を維持するものと予測する。地価は概ね横ばい傾向で推移すると予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	三方路　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　215,000 円／㎡	
	収益還元法	収益価格　146,000 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並びに周辺市内の幹線道路沿道地域のほか、小売店舗立地可能な鉄道駅周辺の商業地域も包摂する。需要者の中心は圏域内に地縁を有する事業者のほか、全国規模でチェーン展開する小売業者等である。目立った地域変化は見られず、需給は安定している。集客範囲は比較的限定されており、感染症流行の影響も限定的とみられる。なお、出店形態等により求められる画地規模もまちまちであり、取引の中心となる価格帯は見いだせない状況である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は路線型および近隣型の二面の性格を持つ商業地域で、現在新規出店等が積極的に行われている地域ではない。賃貸市場もあまり成熟していないことから、収益性によって地価形成されるには至っていないと判断される。これを踏まえ、近時の市場における取引実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参酌し、さらに公示価格を規準とした価格からの検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	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	
	標準地番号　宝塚　5-4						標準化補正	地域要因
	公示価格　195,000 円／㎡	[100]/100	100/[100]	100/[100.6]	[105.0]/100	204,000	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	街路 -7.0 交通 +6.0 環境 +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	
	伊丹（県）　5- 2						標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　282,000 円／㎡	[105.7]/100	100/[100]	100/[151.1]	[105.0]/100	207,000	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	街路 0.0 交通 +7.0 環境 +32.0 行政 +7.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討			
	①-1対象基準地の検討 □継続 ■新規 前年標準価格　円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 宝塚市の人口は概ね横ばい傾向。商業地域の競争力は弱く、需要も限定的であるが、集客範囲が狭いため、感染症流行の影響は小さい。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡		［地域要因］ 幹線道路の沿道地域で新規投資が活発に行われる状況にはないが、需給関係は概ね安定的に推移している。
	②変動率　年間　%　半年間　%		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　5－2　宅地-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　基本的事項

(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)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市中山寺１丁目２６６番３外「中山寺１－１５－１」			②地積（㎡）	944（　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商（80,200）（その他）（90,200）
	不整形 1:1.2	銀行 ＲＣ２	店舗等が建ち並ぶ駅に近い路線商業地域	南19m国道、西側道	水道 ガス 下水	阪急中山観音 160m	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　70ｍ、南　50ｍ、北　40ｍ			②標準的使用	中層店舗付事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　30.0 ｍ、　奥行　約　30.0 ｍ、　規模　900 ㎡程度、　形状　ほぼ正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１９ｍ国道	交通施設	阪急中山観音駅南方 160m	法令規制　近商(80,200)
	⑤地域要因の将来予測	店舗等の建ち並ぶ駅に近い路線商業地域として概ね成熟した状態にある。地域に特段の影響を与える要因も見られないが、恵まれた立地性を有することから、今後も地価は安定的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 不整形 -1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	271,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	226,000 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	同一需給圏は対象基準地の存する宝塚市及び周辺隣接市にあって、主に幹線道路沿道に広がる商業地域、近隣商業地域である。自用目的よりも店舗ビル、共同住宅等の賃貸用不動産の用地取得を考える事業会社が需要の中心と考えられ、近年の活況な不動産投資環境下にあって、需給バランスは好調な状況にある。なお、商業地は取引自体が少なく、また画地規模や取引目的等によって取引価格にもバラつきが見られるため、需要の中心となる価格帯は判然としない。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は店舗ビル等の収益物件が多く見られる駅近くの路線商業地域に存する。そのため収益性を反映した収益価格は十分に考慮すべきであるが、想定要素が多数介在する等の面で規範性にやや劣る。一方で比準価格は要因の類似性を有する商業地の取引事例より求めた価格であり、市場性を反映した実証的な価格であると認められる。よって本件では、比準価格を重視し収益価格を比較考量のうえ、指定基準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 宝塚　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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 214,000 円／㎡	[100.4]/100	100/[103.0]	100/[85.5]	[105.9]/100	258,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 交通 -2.0 環境 -11.0 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 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 282,000 円／㎡	[105.7]/100	100/[100]	100/[122.7]	[105.9]/100	257,000		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	街路 -2.0 交通 0.0 環境 +17.0 行政 +7.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格 256,000円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率　年間 +0.8％　半年間 ％	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 稀少性を有する商業地の取引は活況の様相を呈する反面、旧来型の商店街は衰退傾向にあり、地価は引き続き二極化傾向が継続している。 [地域要因] 駅にも近い国道沿いの好立地性を有しており、地価は引き続き堅調に推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　5－3　　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／㎡

1　基本的事項

(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)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市武庫川町１７０番２０ 「武庫川町６－２２」				②地積（㎡）	1,407 （　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) （その他） 地区計画等
	1:3	診療所兼店舗 ＲＣ７	国道沿いに沿道型店舗等が建ち並ぶ商業地域	北22m国道	水道 ガス 下水	阪急宝塚南口 800m		
(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　40ｍ、南　70ｍ、北　0ｍ			②標準的使用	高層店舗付共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　22.0 ｍ、　奥行　約　65.0 ｍ、　規模　1,400 ㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２２ｍ国道	交通施設	阪急宝塚南口駅北東 800m	法令規制　商業(80,400)
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに自動車販売会社等の沿道型店舗が建ち並ぶ路線商業地域であり、特に大きな変動要因は無く、今後とも概ね現状のまま推移すると予測する。						

(3)最有効使用の判定	高層店舗付共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　336,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　291,000 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、宝塚市を中心に概ね阪神間の商業地域の圏域である。需要者の中心は、沿道型店舗を運営する事業者や不動産開発業者である。国道沿いの路線商業地であり需要は比較的堅調で、地価はやや上昇傾向で推移している。なお、出店形態等により求められる画地規模は大きく異なるため、取引の中心となる価格帯を明確に示すことは困難である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は国道沿いに沿道型店舗等が建ち並ぶ商業地域で、店舗等の賃貸物件も見られるが、自用の店舗経営等を目的とした取引が多い。収益価格は土地価格に見合う賃料水準が形成されていないためやや低位に求められた。比準価格は同一需給圏内の価格牽連性を有する取引事例に基づいて求めることができた。よって、規範性のある比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　宝塚　5-5	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 352,000 円／㎡	[102.0] 100	100 [100]	100 [112.3]	[100] 100	320,000		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	街路 -2.0 交通 +7.0 環境 +2.0 行政 +5.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 宝塚（県）　5- 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 405,000 円／㎡	[106.2] 100	100 [105.0]	100 [127.9]	[100] 100	320,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 交通 +12.0 環境 +11.0 行政 +5.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　309,000円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+3.6％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　宝塚市内の商業地需要は比較的堅調で、地価は概ね横ばいからやや上昇傾向にある。なお新型コロナの影響は小さいが注視すべきである。 ［地域要因］　国道沿いに自動車販売会社等の沿道型店舗が建ち並ぶ路線商業地域であり、安定した需要があるため、地価は上昇傾向である。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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

鑑定評価額	389,000,000 円	１㎡当たりの価格	430,000 円／㎡

1　基本的事項

(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)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市逆瀬川１丁目４０番２外「逆瀬川１－１－１１」			②地積（㎡）	931（26）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業（80,500）（その他）（90,500）
	台形 1:1.5	銀行 ＲＣ３Ｆ１Ｂ	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域	南西15m県道、北西側道	水道 ガス 下水	阪急逆瀬川 80m	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　10ｍ、南　30ｍ、北　60ｍ			②標準的使用	中層店舗付共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　24.0 ｍ、奥行　約　40.0 ｍ、規模　900 ㎡程度、形状 ほぼ台形						
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	１５ｍ　県道	交通施設	阪急逆瀬川駅北東方 80m	法令規制 商業(90,500)
	⑤地域要因の将来予測	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域である。地域要因に大きな変動はなく、今後も同様の商的環境を維持すると予測する。						

(3)最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	角地 +5.0 台形 0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	447,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	354,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡
(6)市場の特性	同一需給圏は宝塚市を中心に概ね阪神間の鉄道駅周辺の商業地域である。需要者の中心は商業ビルやマンション等を求める大手デベロッパーや機関投資家等である。中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域であり、歩行者や車両交通量も多く繁華性に優れているため需要は安定している。価格は画地規模により様々であり、中心となる価格帯を把握ことは困難である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域で、同一需給圏としての阪神間の他の駅前商業地等の取引動向と連動して価格形成がなされる傾向が強い。但し、商圏や背後住宅地の状況から収益性を中心に地価が形成されるには至っていないために、収益価格は若干低位に試算された。よって、市場における取引実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 宝塚 5-1	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	地域要因
	公示価格 422,000 円／㎡	[101.9]/100	100/[105.0]	100/[100]	[105.0]/100	430,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　405,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地　□標準地 標準地番号　宝塚　5- 1 公示価格　422,000 円／㎡ ②変動率　年間　+6.2％　半年間　+1.9％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあって、今後の商業地需要に影響を与える可能性がある。 ［地域要因］　中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域である。歩行者や車両交通量も多く繁華性の高い地域である。 ［個別的要因］　個別的要因に変化はない。

別記様式第６

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）　９－１　　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	岡田不動産鑑定
宝塚（県）　9－1		兵庫県	兵庫第１	氏名	不動産鑑定士　岡田　忠純　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	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 7日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	105,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市亀井町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)
	台形 1.5:1	工場	工場、作業所、一般住宅、共同住宅等が混在する地域	北8m市道、北東側道	水道 ガス 下水	阪急小林 1.4km	

(2)近隣地域	①範囲	東　20 m、西　80 m、南　80 m、北　40 m			②標準的使用	工場地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　30.0 m、奥行　約　20.0 m、規模　600 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	８ｍ市道	交通施設	阪急小林駅北東方 1.4km	法令規制　準工(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	工場、作業所、一般住宅、共同住宅等が混在する地域であり、今後も同様の操業環境を維持するものと予測される。消費地に近く、住工用途の需要を背景に安定した需給動向で、地価水準は横ばい傾向。						

(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　75,500 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、阪神間の内陸部で中小規模の工場、作業所の他、一般住宅や共同住宅等が混在する地域。需要者の中心は主に阪神間で展開する中小規模の工場事業者等である。消費地からの接近性に優れた立地であり、用途の多様性から住工用途の広範な需要を背景に、地価動向は概ね安定している。規模や事業内容等により中心となる価格帯の把握は困難であるが、背後の住宅地では新築戸建住宅で総額３，０００万円前後が需要の中心となっている。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自己使用の工場、作業所等を中心とする地域で、賃貸市場が未成熟であるため、賃貸用工場等の競争力が弱く、収益価格は低位に試算された。比準価格は同一需給圏から信頼性のある取引事例を収集して求められている。よって、信頼性のある取引事例から試算された比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、規準価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　宝塚　9－2	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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　130,000 円／㎡	[100]/100	100/[100]	100/[103.9]	[103.0]/100	129,000		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	街路 -2.0 交通 0.0 環境 +6.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　129,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　製造業の事業所数は減少傾向にあるが、製造品出荷額等は増加傾向で、食料品製造業の占める割合が増えている。 ［地域要因］　事業所数は減少傾向、設備投資は持ち直しの動きで、周辺住宅地動向の影響もあり、地価は横ばい傾向。 ［個別的要因］　個別的要因に変化はなく、競争力に変動はない。