

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, and Morioka Real Estate Appraisal Office details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (48,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (258,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main appraisal reasoning table with multiple rows and columns detailing site characteristics, market conditions, and valuation methods.

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 岡田不動産鑑定. Includes sub-rows for 宝塚（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (30,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (187,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 宝塚市御殿山3丁目30番2. (2) 近隣地域: 東50m, 西70m, 南30m, 北20m. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (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. (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. (8) 公示価格とした: 宝塚 - 4, 公示価格 185,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 183,000 円/㎡, 変動率 年間 +2.2%, 半年間 +1.1%.

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 熊谷不動産鑑定士事務所. Row 1: 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

Table with 4 columns: 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

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 76,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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

鑑定評価額	36,200,000 円	1㎡当たりの価格	141,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市小浜5丁目240番「小浜5-14-4」				②地積 (㎡)	257	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) (その他) (60, 160)							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況										
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 40 m、北 30 m				②標準的使用	低層住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 260 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北 4 m市道	交通施設	阪急売布神社駅南方 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。地域要因に変化はないが、まん延防止等重点措置等の影響による需給逼迫もあり、地価水準は上昇傾向にある。														
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	141,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	74,400 円/㎡													
	原価法	積算価格	/ 円/㎡													
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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) 公示価格とした	①代表標準地	■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0	交通 +1.0	環境 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
	宝塚 - 12		[100] / 100	100 / [100]	100 / [103.0]	[101.0] / 100	140,000	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			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0	交通 -3.0	環境 +13.0	行政 0.0	その他 0.0	
	宝塚（県） - 15		[102.6] / 100	100 / [102.0]	100 / [111.8]	[101.0] / 100	141,000	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		[一般的要因] 人口は転入が増加し、社会増減が増加に転じた。新設住宅着工戸数は昨年度より増加し、コロナ禍前程度に回復。											
	■継続 □新規	前年標準価格	138,000 円/㎡		[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、一時的な需給逼迫などにより地価動向は上昇傾向にある。											
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		[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。												
標準地番号		-														
公示価格		円/㎡														
②変動率		年間	+2.2 %	半年間	%											

鑑定評価書（令和4年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (301,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (274,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 215,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 宝塚鑑定工学研究所. Row 2: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 45,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 252,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 200,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格とした (Public price table), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review)

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, A&Tマネジメント株式会社. Row 2: 宝塚（県）, -7, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 40,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 182,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 145,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, A&Tマネジメント株式会社. Row 2: 宝塚（県）, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 31,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 205,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和4年1月] 路線価又は倍率, (8) 165,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 宝塚鑑定工学研究所. Row 2: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 42,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 167,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和4年1月]路線価又は倍率, 135,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 宝塚鑑定工学研究所. Includes details for 宝塚 (県) - 10, 兵庫県, 兵庫県第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 堀田 勝己.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (50,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (194,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月5日), (6) 路線価 (155,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和4年6月13日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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

鑑定評価額	7,050,000 円	1㎡当たりの価格	14,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月7日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月9日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市玉瀬字西古野1番17外				②地積 (㎡)	483	⑨法令上の規制等	「調区」(60,100) (その他)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況											
	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 22.0m、奥行 約 22.0m、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)								
(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	14,600 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数百万～2000万円までが取引の中心。																
(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) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	宝塚 - 49	②時点修正	[98.7] / 100	③標準化補正	100 / [102.0]	④地域要因の比較	100 / [102.3]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	14,500	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 -4.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	②標準地	公示価格	15,300 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡															
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		14,800 円/㎡		③価格変動要因		[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。						
	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] 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。				
	②変動率		年間	-1.4%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因の変動は特に認められない。										

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

鑑定評価額	39,300,000 円	1㎡当たりの価格	156,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月7日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月9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	1低専 (50,100) (その他)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1:1	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 15.5m、奥行 約 16.0m、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	戸建主体の既存住宅地域であり、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	156,000 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存住宅地域であり、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) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -6.0 環境 -8.0 行政 +3.0 その他 0.0
	標準地番号	宝塚 - 14	[100.4] 100	100 [103.0]	100 [89.1]	[102.0] 100	156,000		
	公示価格	140,000 円/㎡							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 -7.0 環境 +5.0 行政 +3.0 その他 0.0
	宝塚（県） - 15		100 [102.6]	100 [102.0]	100 [101.6]	[102.0] 100	157,000		
	前年指定基準地の価格	155,000 円/㎡							
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		変動状況				
	前年標準価格 153,000 円/㎡				[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。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[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。				
	標準地番号 -				[個別的要因] 個別的要因の変動は特に認められない。				
	公示価格 円/㎡								
	②変動率	年間 +2.0%	半年間 %						

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 宝塚鑑定工学研究所. Includes details for 宝塚 (県) - 13, 兵庫県, 兵庫県第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 堀田 勝己.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (40,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (147,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月5日), (6) 路線価 (115,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和4年6月13日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price).

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

鑑定評価額	12,400,000 円	1㎡当たりの価格	76,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月1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	宝塚市光ガ丘2丁目14番311 「光ガ丘2-7-17」				②地積 (㎡)	163	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1:1.2	住宅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 12.0m、奥行 約 14.0m、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た住宅地域であり、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	76,000 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) 公示価格とした	①代表標準地	■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 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 +48.0 行政 0.0 その他 0.0
	宝塚 - 35		[100] 100	100 [100]	100 [148.0]	[100] 100	75,700					
(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/㎡		③変動状況		[一般的要因] 市内住宅地の地価は、山手地域は需要が弱く概ね下落傾向、その他はやや上昇傾向である。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[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。					
	②変動率		年間	-2.6%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小林エステイト
宝塚（県） - 15	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川由紀

鑑定評価額	24,800,000 円	1㎡当たりの価格	159,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月7日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月9日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市山本南1丁目124番19 「山本南1-21-17」				②地積 (㎡)	156	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 150) (その他)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1:1	住宅 L S 2	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 50 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 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 5 m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。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	159,000 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。土地はおよそ2000万円台半ばから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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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
	標準地番号 宝塚 - 20	公示価格 157,000 円/㎡	[101.3] 100 [100]	100 [102.0] [100]	100 [100]	[102.0] 100	159,000		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	-		[] 100 []	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[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。				
	前年標準価格 155,000 円/㎡	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[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。					
	標準地番号 宝塚 - 20	公示価格 157,000 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +2.6%	半年間 +1.3%						

鑑定評価書（令和4年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (88,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (242,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public price comparison.

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 松本工務店 不動産鑑定士事務所. Row 2: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 135,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 4年 1月] 路線価又は倍率, 105,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 規格外の公示価格 (公示価格), (9) 指定基準地の検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年の検討 (Previous year review).

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, モリオカ不動産鑑定事務所. Row 1: 宝塚（県）, 兵庫, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 森岡 高司.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 136,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和4年1月] 路線価又は倍率, (8) 110,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 松本工務店 不動産鑑定士事務所. Row 2: 宝塚（県）, 兵庫県, 兵庫第 1 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 松本年弘

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 183,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 145,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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） 5-1	兵庫県	兵庫第1	氏名	不動産鑑定士 岡田 忠純

鑑定評価額	142,000,000 円	1㎡当たりの価格	207,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価	[令和4年1月]	155,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市大吹町13番2「大吹町1-1」				②地積 (㎡)	688	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他) (70,200)																	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況																				
(2) 近隣地域	①範囲	東 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 20.0m、奥行 約 25.0m、規模 500㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	街路	16m県道	交通施設	阪急小林駅南東方 900m	法令規制	1住居 (70,200)													
	⑤地域要因の将来予測	低層の店舗等が建ち並ぶ路線商業地域であり、今後も同様の繁華性を維持するものと予測する。日用品を中心とした商況は堅調で、地価動向はやや上昇傾向である。																								
(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	217,000 円/㎡			原価法	積算価格	/ 円/㎡																		
	収益還元法	収益価格	147,000 円/㎡				開発法	開発法による価格	/ 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、宝塚市及び阪神間の主要幹線沿いの路線商業地域及び駅周辺に位置する近隣商業地域である。需要者の中心はスーパー、コンビニエンスストア、飲食、自動車関連サービスのほか、不動産業等の事業者等である。市内中心部と西宮市を結ぶ幹線道路沿いで、阪神競馬場が近く、周辺商圏のほか市外からも幅広い顧客層が見込まれる。取引の中心となる価格帯の把握は困難であるが、土地建物総額で2、3億までの規模が中心である。																									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、規模や立地が同程度の一棟貸しの賃料について業態や銘柄、条件によって個別性が強いうえに秘匿性が強く、十分な資料の収集に限界があり、適正な賃料水準を把握できたとはいえない。一方、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。よって比準価格を標準とし、収益価格を参酌して、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) 公示価格とした	①代表標準地	宝塚 5-4	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [102.7]	⑤個別的要因の比較	[105.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	207,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -5.0	交通 +6.0	環境 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	202,000 円/㎡																								
(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	[104.7] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [158.3]	⑤個別的要因の比較	[105.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	207,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 +8.0	環境 +37.0	行政 +7.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	298,000 円/㎡																								
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	205,000 円/㎡	③価格変動要因	【一般的要因】	中国自動車道「宝塚」ICへの尼宝線からの立体進入工事が建設中。宝塚ホテル跡地では高層ツインタワーの店舗共同住宅が建築予定。																			
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	代表標準地	標準地	-		【地域要因】	低層の店舗等が建ち並ぶ路線商業地域であり、コロナ禍でも日用品を中心とした商況は堅調で、地価動向はやや上昇傾向。																			
②変動率	年間	+1.0%	半年間	%	【個別的要因】	三方路で選好性は優るが、競争力に変動はない。																				

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, A&Tマネジメント株式会社. Row 2: 宝塚（県）, 5-2, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 244,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 259,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和4年1月]路線価又は倍率, 165,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 宝塚(県) 5-3, 兵庫県, 兵庫第1分科会, A&Tマネジメント株式会社, 不動産鑑定士.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 464,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 330,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 260,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 松本工務店 不動産鑑定士事務所. Row 2: 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

鑑定評価額 407,000,000 円, 1㎡当たりの価格 450,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和4年1月]路線価又は倍率, 350,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等

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

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

(6)市場の特性: 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。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域で、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。

Table with 8 columns: (8)規格外価格とした, ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳

Table with 8 columns: (9)指定基準地からの検討, ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格, ⑦内訳

Table with 3 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等の検討, ①-1対象基準地の検討, ③価格形成要因の変動状況

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

鑑定評価額	96,900,000 円	1㎡当たりの価格	131,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市亀井町113番1外「亀井町10-20」				②地積 (㎡)	740	⑨法令上の規制等	準工 (60,200)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	阪急小林 1.4km	(その他) (70,200)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 80m、南 80m、北 40m		②標準的使用	工場地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0m、奥行 約 20.0m、規模 600㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	8m市道	交通施設	阪急小林駅北東方 1.4km	法令規制	準工 (60,200)								
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 形 台形			+3.0 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	131,000 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、地価動向は上昇傾向。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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	宝塚 9-2	②時点修正	[100.4] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [102.9]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	132,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 0.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	131,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等か	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		③ 価格変動要因	[一般的な要因]		製造業の事業所数は増減ないが、製造品出荷額等は減少している。食料品製造業の占める割合が増えている。									
	前年標準価格		129,000 円/㎡			[地域要因]		事業所数は増減なく、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、地価は上昇傾向。									
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		-		[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。							
公示価格		円/㎡															
②変動率		年間	+1.6%	半年間	%												