

鑑定評価書（令和5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 宝塚（県） - 1. Includes fields for 宝塚（県）, 兵庫, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 森岡 高司, 鑑定評価額, 49,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 263,000 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5年1月] 205,000 円/㎡, 路線価又は倍率, 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 (宝塚市仁川北2丁目340番1), (2) 近隣地域 (東30m, 西20m, 南0m, 北20m), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (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 (宝塚 -9), (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 (前年標準価格 258,000 円/㎡).

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	36,800,000 円	1㎡当たりの価格	143,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月]	115,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5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																		
	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)																		
(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、地縁者のほか地域外からの需要もあり、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		143,000 円/㎡																						
	収益還元法	収益価格		74,500 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4,000万円台が必要の中心。																									
(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	宝塚 - 12	②時点修正	[ 100.7 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 103.0 ]	⑤個別的要因の比較	[ 101.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	143,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +1.0	交通 +1.0	環境 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	145,000 円/㎡																								
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	宝塚（県） - 15	②時点修正	[ 102.5 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 102.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 112.8 ]	⑤個別的要因の比較	[ 101.0 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	143,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +2.0	交通 -3.0	環境 +14.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	159,000 円/㎡																								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格 141,000 円/㎡		③価格変動要因		[一般的要因] 土地取引件数は横ばい、新設住宅着工戸数は増加傾向。利便性の高い地域や住環境の良好な地域の地価は上昇継続。																	
	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] 中規模の一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域で、地縁者のほか地域外からの需要もあり、上昇傾向にある。																	
②変動率		年間	+1.4 %	半年間	%	[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。																				

鑑定評価書（令和5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 (303,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (276,000 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5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 site characteristics, market conditions, and price determination factors. Includes sub-sections for standardization, regional factors, and individual factors.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大阪エンジニアリング株式会社 兵庫支店
宝塚 (県) -6	兵庫県	兵庫第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 <b>今川 健</b>
鑑定評価額	46,000,000 円	1㎡当たりの価格	257,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	205,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 8 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	宝塚市南口 1 丁目 3 3 3 番 「南口 1-7-22」				②地積 (㎡)	179	⑨法令上の規制等	1 低専 (50,100)  (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1.2:1	住宅 L S 2	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 20 m、西 30 m、南 20 m、北 30 m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北 6 m市道	交通施設	阪急宝塚南口駅南 170m	法令規制	1 低専 (50,100)			
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	257,000 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うち、主に阪急今津線沿線の各駅を最寄駅とする住宅地域。需要者の中心は、宝塚市及び周辺市に居住する個人で、価格帯から一次取得よりも買い替え層が中心となる。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、良好な住環境を有しているため、需要は継続して多い。そのため、地価は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	自用目的の戸建住宅用地の取引が中心で、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る。また、対象標準地は自己使用の戸建住宅地域に存し、画地条件等により経済合理性に見合った賃貸建物の建設が困難であると判断し、収益還元法の適用を断念した。比準価格は、同一需給圏内の類似する地域から信頼性の高い取引事例を収集して試算しており実証的な価格であるといえる。以上より、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 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 -3.0 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0
	宝塚 -45		[ 100.8 ] 100	[ 100 ]	100 [ 84.4 ]	[ 100 ] 100	257,000					
(9) 指定標準地からの検討	① 指定標準地番号	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	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 -2.0 環境 -17.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定標準地の価格	205,000 円/㎡	[ 101.0 ] 100	[ 100 ]	100 [ 81.3 ]	[ 100 ] 100	255,000					
(10) 対象標準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象標準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 252,000 円/㎡		③ 変動状況 [一般的要因] 宝塚市の人口は減少傾向にある。同市内の全般的な住宅需要については概ね底堅く、引き合い状況は順調である。 [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た地域であるため、需要は多い。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 - 公示価格 円/㎡									
	②変動率	年間 +2.0 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, A&Tマネジメント株式会社, 宝塚（県）, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 玉井嘉彦

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 40,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 184,000 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5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: (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

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	
鑑定評価額	32,100,000 円		1㎡当たりの価格	207,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

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

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市千種1丁目9番2 「千種1-8-48」				②地積 (㎡)	155	⑨法令上の規制等						
	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						
(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 8.0m、奥行 約 20.0m、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 207,000 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3000万円前半、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) 規準とした公示価格	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0			
	宝塚 - 17	[ 100.5 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	[ 100 ] 100	207,000		交通 0.0	交通 0.0	環境 0.0	環境 0.0	行政 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	地域要因	街路			
	-	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			交通	交通	環境	環境	行政	行政	その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 市内住宅地の地価は、山手地域は横ばい傾向からやや下落傾向、その他はやや上昇傾向である。										
	前年標準価格 205,000 円/㎡			[地域要因] 一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、一般的要因を反映して需要は比較的堅調である。										
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
標準地番号 宝塚 - 17		②変動率												
公示価格 206,000 円/㎡		年間 +1.0%	半年間 +0.5%											

鑑定評価書（令和5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) - 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 (43,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (168,000 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5年1月] 路線価又は倍率, (8) 135,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (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 +1.0), (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 (Public prices), (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5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 宝塚鑑定工学研究所. Includes details for 宝塚 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (50,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (196,000 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5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

Table with 9 columns: (1) 所在地, (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 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 8 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討.

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



鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (宝塚 (県) -11), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫県第1分科会), 業者名 (氏名 不動産鑑定士 堀田 勝己), 鑑定評価額 (6,960,000 円), 1㎡当たりの価格 (14,400 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月6日), (6) 路線価 (令和5年1月), (2) 実地調査日 (令和5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 reasoning 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5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 玉井嘉彦

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 40,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 159,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 125,000 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, 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)

Table with 9 columns: (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。

Table with 4 columns: (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、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。当該地域は市内では標準的な既成住宅地域であり、比較的区画の整然とした住宅地域である。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3,500万円から4,000万円前後である。

(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、比準価格を以て鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table with 10 columns: (8) 規格外価格とした, ①代表標準地 標準地番号, 宝塚 - 14, ②時点修正, [100.7]/100, ③標準化補正, 100/[103.0], ④地域要因の比較, 100/[89.1], ⑤個別的要因の比較, [102.0]/100, ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), 159,000, ⑦内訳, 標準化補正, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 行政 +3.0, 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

Table with 10 columns: (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, [102.5]/100, ③標準化補正, 100/[102.0], ④地域要因の比較, 100/[102.6], ⑤個別的要因の比較, [102.0]/100, ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡), 159,000, ⑦内訳, 標準化補正, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 行政 +2.0, その他 0.0, 地域要因, 街路 +1.0, 交通 -7.0, 環境 +6.0, 行政 +3.0, その他 0.0

Table with 4 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, 継続, 前年標準価格 156,000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 +1.9%, 半年間 %, ③価格形成要因の変動状況, [一般的要因] 市内住宅地の地価は、山手地域は横ばい傾向からやや下落傾向、その他はやや上昇傾向である。 [地域要因] 中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、一般的要因を反映して需要は比較的堅調である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（令和5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 details for 宝塚 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (41,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (149,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和5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-sections for ①-⑦ and ①-⑦ for comparison and adjustment.

鑑定評価書（令和5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 (12,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (75,500 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5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-sections for ①-⑧ and ①-⑦.

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	25,400,000 円	1㎡当たりの価格	163,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月]	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月9日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		宝塚市山本南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)													
(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 12.0m、奥行 約 13.0m、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)											
(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	163,000 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4,000万円台が必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"/> 標準地番号	宝塚 -20	② 時点修正	101.3 / 100	③ 標準化補正	100 / 102.0	④ 地域要因の比較	100 / 100	⑤ 個別的要因の比較	102.0 / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	163,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	161,000 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	100	④ 地域要因の比較	100	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
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 159,000 円/㎡		③ 価格変動要因		[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需要がある。													
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 宝塚 -20		公示価格 161,000 円/㎡		[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。													
②変動率		年間 +2.5%	半年間 +1.2%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。																

鑑定評価書（令和5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 (14,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (137,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sub-tables for (8) and (9) comparing prices and (10) for price change analysis.

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

鑑定評価額	21,000,000 円	1㎡当たりの価格	137,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 5日	(6) 路線価 [令和 5年 1月] 路線価又は倍率 110,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 5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

(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 1 4 3 番 6 「平井 1 - 1 5 - 3 5」				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)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 20 m、北 0 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 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 6 m 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	山手側の既存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	137,000 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) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0			
	宝塚 - 2					136,000		交通 0.0	交通 -4.0					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0			
	宝塚（県） - 13					137,000		交通 0.0	交通 -3.0					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		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、世界情勢や物価高の影響等、景気動向への懸念も見られ、需給関係を注視する必要がある。									
	前年標準価格	136,000 円/㎡			[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。									
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	標準地番号	-												
公示価格	円/㎡													
②変動率	年間	+0.7 %	半年間	%										

鑑定評価書（令和5年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大阪エンジニアリング株式会社 兵庫支店
宝塚（県） -19	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 <b>今川 健</b>

鑑定評価額	19,300,000 円	1㎡当たりの価格	186,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月]	145,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月8日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市小林2丁目170番2 「小林2-3-24」				②地積 (㎡)	104	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)  (その他) (60, 160)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(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 7.0m、奥行 約 15.0m、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 400m	法令規制	1 中専 (60, 160)		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	186,000 円/㎡				台形	0.0			
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は宝塚市内のうち、主に阪急今津線沿線の各駅を最寄駅とする住宅地域。需要者は地元で地縁性を有する個人であり、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、最寄駅や店舗に近く利便性は良好なため、地価は上昇傾向にある。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見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は信頼性の高い事例により求められており、不動産の市場性を反映する価格として実証性及び規範性は高く、十分な説得力を有するものと判断する。なお、対象基準地の地積が小さいこと等により、経済合理性に見合った賃貸建物の建設が困難であると判断し、収益還元法の適用を断念した。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) 公示価格を標準とした	① 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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -3.0 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0
	宝塚 -8	[ 100.3 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 84.4 ]	[ 100 ] 100	185,000					
(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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +1.0 環境 +32.0 行政 0.0 その他 0.0
	宝塚（県） -1	[ 101.9 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 137.3 ]	[ 100 ] 100	186,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況要因の	[一般的要因] 宝塚市の人口は減少傾向にある。同市内の全般的な住宅需要については概ね底堅く、引き合い状況は順調である。							
	前年標準価格 183,000 円/㎡			[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、最寄駅等に近く地価は上昇基調。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的的要因に変動はない。							
標準地番号		-									
公示価格		円/㎡									
②変動率		年間 +1.6%	半年間 %								



鑑定評価書（令和5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） 5-1, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 玉井嘉彦

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 144,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 210,000 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5年1月] 路線価又は倍率, (8) 160,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple 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 location, area, and price adjustments.

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
鑑定評価額	248,000,000 円		1㎡当たりの価格	263,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 170,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5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

(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	近商 (80,200)  (その他) (90,200)		
	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 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 30.0m、奥行 約 30.0m、規模 900㎡程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 19m国道	交通 施設 阪急中山観音駅南方 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	275,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	230,000 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者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おいて、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) 規準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 0.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	宝塚 5-2	[ 100.8 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 90.2 ]	[ 105.9 ] 100	262,000					
(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 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 -5.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	伊丹（県） 5-3	[ 102.9 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 99.6 ]	[ 105.9 ] 100	263,000					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 稀少性のあ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が見られ、地価は引き続き二極化傾向が継続している。						
	前年標準価格 259,000 円/㎡		④ 地域要因		[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。						
	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		⑤ 個別的要因		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号 -		② 変動率		年間 +1.5% 半年間 %							
公示価格 円/㎡											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡田不動産鑑定
宝塚（県） 5-3	兵庫県	兵庫第1	氏名	不動産鑑定士 岡田 忠純

鑑定評価額	476,000,000 円	1㎡当たりの価格	338,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月]	270,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5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	商業 (80,400)  (その他) 地区計画等								
	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	1:3	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 22.0m、奥行 約 65.0m、規模 1,400㎡程度、形状 ほぼ長方形		④地域的特性	特記 特にない。	街路 2.2m国道	交通施設 阪急宝塚南口駅北東方 800m	法令規制 商業(80,400)地区計画等									
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いの沿道型店舗等が建ち並ぶ商業地域であり、今後も同様の繁華性を維持するものと予測する。商業地の供給が少ない中、店舗やマンション用地などの強い需要が認められる。															
(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	345,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	302,000 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とし、阪神間の主要幹線沿いの路線商業地域。需要者の中心は自動車ディーラーや量販店、飲食系の沿道型店舗等の事業法人や不動産業者等である。対象近隣地域は旧宝塚ファミリーランド跡地の一部で、国道沿いは商業系、地域の南側は文化芸術施設や高層マンション等の住居系に整備されている。交通量が多く、繁華性に優れた路線商業地域で、需要は堅調。取引される規模、価格水準はバラつきがあり、中心価格帯の把握は困難である。																
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、類似する店舗や店舗付共同住宅の賃料について、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、収益価格を関連づけて、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、指定基準地とは概ね均衡を得ていると判断した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	宝塚 5-5	②時点修正	[102.4] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [115.6]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	338,000	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 +7.0 環境 +5.0 行政 +5.0 その他 0.0
	公示価格	382,000 円/㎡															
(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	[103.6] 100	③標準化補正	100 [105.0]	④地域要因の比較	100 [131.4]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	338,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +12.0 環境 +14.0 行政 +5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	450,000 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	330,000 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	駅近等のマンション用地の需要は旺盛。総戸数638戸、令和8年3月完成予定の（仮称）宝塚ホテル跡地計画が進行中。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	代表標準地	標準地番号	-		【地域要因】	国道沿いの沿道型店舗等が建ち並ぶ商業地域であり、商業地の供給が少ない中、店舗やマンション用地などの強い需要が認められる。										
	公示価格				【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。											
②変動率	年間	+2.4%	半年間	%													

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） 5-4	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 熊谷有剛

鑑定評価額	422,000,000 円	1㎡当たりの価格	466,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月]	360,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年6月5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)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 60m、西 10m、南 30m、北 60m		②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 24.0m、奥行 約 40.0m、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 80m	法令規制	商業 (80,500)				
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地					(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		485,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		388,000 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ことから安定した需要が認められる。市場における中心価格帯は画地規模等により様々であることから把握することは困難である。												
(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、市場性を反映して価格形成がなされる傾向が強い。また商圏や背後住宅地の状況等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ことから収益価格はやや低位に試算された。従って、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通り決定した。												
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地	<input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	宝塚 5-1	公示価格		[ 101.7 ] 100	100 [ 105.0 ]	100 [ 100 ]	[ 105.0 ] 100	466,000					
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡		[ ] 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			③ 価格変動要因		[一般的要因] 当市の人口は微減傾向にある。高層分譲マンション建設や土地区画整理事業等が進行中で、近年住宅都市としての性格を強めてきている。							
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 450,000 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		[地域要因] 中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前商業地であり、立地の希少性に加えマンション用地としての需要も旺盛である。							
	■代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 宝塚 5-1 公示価格 458,000 円/㎡			②変動率		[個別的要因] 個別的要因に変化はない。							
年間		+3.6%		半年間		+1.7%							

## 鑑定評価書（令和5年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小林エステイト	
宝塚（県） 9-1	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	99,900,000 円		1㎡当たりの価格	135,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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)													
	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、地価水準は上昇傾向。																								
(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 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	135,000 円/㎡																							
	収益還元法	収益価格	75,900 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3,000万円台が必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	[ 100.8 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 102.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 100 ]	⑤個別的要因の比較	[ 103.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	135,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -2.0	交通 0.0	環境 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	133,000 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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 131,000 円/㎡		③価格変動要因		一般的要因 宝塚市内ではベッドタウン化が進んでいる。 地域要因 周辺住宅地動向の影響もあり、地価は上昇傾向。 個別的要因 個別的要因に変化はない。																				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡																								
②変動率	年間	+3.1%	半年間	%																						