

鑑定評価書（令和6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）, -1, 兵庫県 兵庫県第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 森岡 高司.

Table with 3 columns: 鑑定評価額, 50,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 268,000 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. Includes values like 令和6年7月1日, 令和6年7月4日, 令和6年6月13日, 正常価格, 宝塚（県）, 210,000 円/㎡.

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: 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: 同一需給圏は宝塚市内及び隣接する西宮市内にあって... (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... (8) 公示価格とした: 宝塚 -9. (9) 指定基準地からの検討: 宝塚 -9. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 263,000 円/㎡.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社大島不動産鑑定宝塚支社. Row 1: 宝塚（県）, -4, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 尾内倍太.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 37,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 146,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 115,000 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 (Use, Comparison Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (7) 公示価格 (Public Prices), (8) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standards), (9) 対年標準価格等の前 (Previous Standard Prices), (10) 対年標準価格等の前 (Previous Standard Prices).

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

鑑定評価額	308,000,000 円	1㎡当たりの価格	280,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月]	220,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6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	1 中専 (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	1 中専 (60,200) (その他) (70,200)											
(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 35.0m、奥行 約 30.0m、規模 1,050㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	街路	9.3m市道									
	④地域的要因	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)									
(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	282,000 円/㎡		角地	+3.0												
	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	278,000 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。想定される需要者はマンション事業者等であり、最終需要者は宝塚市内及び阪神間に居住する個人が中心となる。駅前好立地の閑静な住環境で、比較的高価格物件が多い地域である。市場における中心価格帯は、マンション素地価格については個別性が強く把握困難であるが、分譲マンションの販売価格は1戸当たり5000万円程度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等の影響を受けやすく、代替性のある複数事例から試算した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) 公示価格とした	①代表標準地	宝塚 -39	②時点修正	[101.2] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [79.5]	⑤個別的要因の比較	[103.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	281,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 -4.0 環境 -12.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	公示価格	214,000 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	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	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		276,000 円/㎡		③価格変動要因		[一般的要因] 当市の人口は微減傾向、高齢化率は上昇傾向にある。土地取引件数は2022年以降増加傾向にあり概ね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		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		公示価格		円/㎡		[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、マンション素地価格は緩やかな上昇傾向となっている。					
②変動率		年間	+1.4%	半年間	%							[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和6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, KEN総合鑑定. Values include 宝塚（県）, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 今川 健.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 47,100,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 205,000 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, (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.

Table with 8 columns: (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.

Table with 8 columns: (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 price comparison and market analysis.

鑑定評価書（令和6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 1: 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, 41,300,000 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6年1月]路線価又は倍率, 150,000 円/㎡, 倍率種別, 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (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 6 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), -8, 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, 32,600,000 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, [令和 6 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 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, (10) 対標準地からの検討. Contains detailed text and numerical data.

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
鑑定評価額	43,400,000 円		1㎡当たりの価格	169,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月]	135,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6年6月10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	1低専 (50,100)  (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					
(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 16.0m、奥行 約 16.0m、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		
(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	169,000 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であるが、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。近年の駅近指向により競争力はやや劣ると見られるものの、沿線人気に支えられ、地価はやや上向き傾向。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 +3.0
	宝塚 - 44	[ 100.8 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 114.4 ]	[ 101.0 ] / 100	167,000		街路 0.0	交通 +1.0	環境 +10.0	行政 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
	宝塚（県） - 8	[ 101.4 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 124.5 ]	[ 101.0 ] / 100	170,000		交通 0.0	交通 +9.0	環境 +12.0	行政 0.0
(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 168,000円/㎡		③価格変動要因の						
	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/㎡		【一般的要因】	宝塚市の人口はやや減少傾向にあるものの、そのネームバリューから住宅需要は底堅い。但し、立地による二極化傾向が進展している。					
	②変動率		年間 +0.6%	半年間 %	【地域要因】	旧来から人気の沿線で、接近条件等の面でやや競争力が劣るものの底堅い需要が存する。					
					【個別的要因】	個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和6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, 堀田鑑定工学研究所. Includes details for 宝塚 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (51,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (198,000 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6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 5 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (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 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. Description of the market characteristics in the area.

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Reasoning for the final valuation.

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした. Comparison of standard and actual prices with various adjustment factors.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Comparison of designated standard prices with previous years.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年の標準価格等. Analysis of price trends and reasons for changes.

鑑定評価書（令和6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, 堀田鑑定工学研究所. Includes details for 宝塚 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,910,000 円), 1㎡当たりの価格 (14,300 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6年1月] 路線価又は倍率, 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 valuation methods. Includes sub-tables for comparison and price fluctuations.

鑑定評価書（令和6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, 40,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 162,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 130,000 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) 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) 年標準価格等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6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 (42,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (153,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sub-sections for ①-⑩ and ①-⑦.

鑑定評価書（令和6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, [令和6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) (9) price comparison.

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 長谷川大輔	
鑑定評価額	26,400,000 円		1㎡当たりの価格	169,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月]	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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					

## 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 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	169,000 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"/>	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
	標準地番号 宝塚 - 20	公示価格 165,000 円/㎡	[ 102.4 ] / 100	100 / [ 102.0 ]	100 / [ 100 ]	[ 102.0 ] / 100	169,000				
(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 +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
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 163,000 円/㎡		③ 価格変動要因						
	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 165,000 円/㎡		[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。 [地域要因] 地域要因に変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間 +3.7%	半年間 +2.4%								

鑑定評価書（令和6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 (14,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (142,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 110,000 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, location, and valuation methods. Includes sub-tables for comparison methods and regional factors.

鑑定評価書（令和 6 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）, -18, 兵庫県 兵庫県第 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, 21,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 140,000 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. Includes values like 令和 6 年 7 月 1 日, 令和 6 年 7 月 4 日, 令和 6 年 6 月 13 日, 正常価格, 110,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) to (10). (1) 基準地: 宝塚市平井 1 丁目 1 4 3 番 6. (2) 近隣地域: 東 30m, 西 20m, 南 20m, 北 0m. (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 140,000 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. (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. (8) 規準とした価格: 宝塚 -2, 公示価格 141,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 宝塚（県） - 13, 前年指定基準地の価格 149,000 円/㎡. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 137,000 円/㎡, 変動率 年間 +2.2%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和 6 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, KEN総合鑑定. Values include 宝塚 (県) -19, 兵庫県, 兵庫第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 今川 健.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 189,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和6年1月]路線価又は倍率, 150,000 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 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6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

鑑定評価額 149,000,000 円, 1㎡当たりの価格 217,000 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6年1月]路線価又は倍率, 160,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 8 main rows. (1) 基準地: 宝塚市大吹町13番2, 宝塚市大吹町1-1, 形状 2:1, 敷地の利用の現況 店舗S2, 周辺の土地の利用の状況 低層の店舗等が建ち並ぶ路線商業地域, 接面道路の状況 西16m県道、三方路, 供給処理施設状況 水道ガス下水, 阪急小林900m, 1住居(60,200), (その他) (70,200). (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 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 低層の店舗等が建ち並ぶ路線商業地域であり、今後も同様の繁华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 225,000 円/㎡, 収益還元法 収益価格 169,000 円/㎡, 原価法 積算価格 / 円/㎡, 開発法 開発法による価格 / 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、宝塚市及び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需要が見込まれる。取引の中心となる価格帯は、各需要者によって必要とする規模が幅広く、そ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、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とおり決定した。 (8) 公示価格とした価格: ①代表標準地 標準地 宝塚 5-4, ②時点修正 [101.7]/100, ③標準化補正 100/[100], ④地域要因の比較 100/[105.7], ⑤個別的要因の比較 [105.0]/100, ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 217,000, 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. (9) 指定基準地からの検討: ①指定基準地番号 伊丹（県） 5-3, ②時点修正 [103.6]/100, ③標準化補正 100/[100], ④地域要因の比較 100/[123.6], ⑤個別的要因の比較 [105.0]/100, ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) 217,000, 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. (10) 対象基準地の前年標準価格等の前年標準価格 210,000 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 +3.3%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

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

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (255,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (270,000 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6年1月] 路線価又は倍率, (8) 170,000 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 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外の価格, (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.

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	490,000,000 円	1㎡当たりの価格	348,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月]	275,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月14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	特記事項	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、今後も同様の繁华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	355,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない											
	収益還元法	収益価格	312,000 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、繁华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、下記(8)の価格及び(9)の価格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 [147.1]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	348,000	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 +10.0 環境 +30.0 行政 +5.0 その他 0.0
	公示価格	500,000 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/㎡)	350,000	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	466,000 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 前年標準価格 338,000 円/㎡		③価格変動要因		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 +3.0%	半年間 %	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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %													
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 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 +3.0% 半年間 %											
		①-1対象基準地の検討		③価格変動要因		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 338,000 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 type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 											

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	437,000,000 円	1㎡当たりの価格	483,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月]	380,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6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	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)							
	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、今後も同様の繁華性を維持すると予測する。																		
(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	503,000 円/㎡			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							
	収益還元法	収益価格	406,000 円/㎡					交通	0.0	環境	0.0									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0	行政	0.0									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	+5.0	行政	0.0									
(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。想定される主な需要者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事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、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 標準地番号	宝塚 5-1	②時点修正	[101.9] 100	③標準化補正	100 [105.0]	④地域要因の比較	100 [100]	⑤個別的要因の比較	[105.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	483,000	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	公示価格	474,000 円/㎡												交通	0.0	環境	0.0	行政	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	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		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	交通		環境		行政			
(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		466,000 円/㎡		③価格変動要因		[一般的要因] 当市の人口は微減傾向、高齢化率は上昇傾向にある。土地取引件数は2022年以降増加傾向にあり概ね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		■代表標準地 □標準地		標準地番号		宝塚 5-1		公示価格		474,000 円/㎡		[地域要因] 中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地であり、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。							
	②変動率		年間	+3.6%	半年間	+1.9%	[個別的要因] 個別的要因に変化はない。													

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） 9-1	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川大輔

鑑定評価額	104,000,000 円	1㎡当たりの価格	141,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月]	110,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6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 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 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	141,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	76,700 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。																	
(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	[ 102.3 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 103.9 ]	⑤個別的要因の比較	[ 103.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	141,000	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 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	139,000 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	100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡		[ ] / 100	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]							
(10) 対年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討			③ 価格変動要因			[一般的な要因] 宝塚市内ではベッドタウン化が進んでいる。											
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡						[地域要因] 地域要因に目立った変動はない。											
②変動率			年間 +4.4%	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変化はない。													