

鑑定評価書（令和2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（県）, 兵庫県, 兵庫県第1分科会, 氏名, モリオカ不動産鑑定事務所, 不動産鑑定士 森岡 高司, 印

Table with 3 columns: 鑑定評価額, 46,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 250,000 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2年1月] 200,000 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別, 正常価格

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) 規準とした価格, (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

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 22 日 提出
宝塚（県） - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 資産評価研究所
宝塚（県） - 3	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 横野忠敏 印

鑑定評価額	22,800,000 円	1㎡当たりの価格	95,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	76,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 18 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	宝塚市売布きよしガ丘 1 2 番 8 8 9 「売布きよしガ丘 5 - 1 3」				②地積 (㎡)	240	⑨法令上の規制等										
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50, 100) (その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 60m、南 40m、北 30m				②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北 6m市道	交通施設	阪急売布神社駅 北西方 900m	法令規制	1 低専 (50, 100)				
	⑤地域要因の将来予測	開発後相当年数を経過した高台の戸建住宅地域であり、今後とも現状を維持すると予測する。最寄駅へやや距離を有する山手に位置し、コロナ禍の影響は不透明であるが、今後も地価は下落傾向で推移するものと予測する。																
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位		0.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	95,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は売布神社駅を中心とした阪急宝塚線沿線の高台の住宅地域である。需要者は市内居住者のほか阪神間の近隣市域からの転入者を含む一次取得者層が中心で、大阪方面への通勤者が多い。眺望や自然環境の良い丘陵部に位置するが、近年需要者の利便性志向が高まってきており、地勢や利便性にやや劣る当該地域への需要はやや弱含みで推移している。土地は 2,000 万円台前半、新築戸建住宅は 4,000 万円前後が需要の中心価格帯である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を標準的使用とする住宅地域で、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はなく、収益性よりも居住の快適性が選好されることから、収益還元法の適用を断念した。従って、下記標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、自用目的の取引が中心であり、取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められることから、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8) 規準とした公示価格	①代表標準地	標準地番号	宝塚 - 32	②時点修正	[99.5] 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [82.5]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	95,400	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 0.0 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	宝塚（県） - 2	②時点修正	[100.6] 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [185.4]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	94,800	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 0.0 交通 +3.0 環境 +80.0 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	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 96,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 阪神間でも知名度の高い住宅地で、利便性良好な地域の地価は上昇、山手は下落傾向にあるが、コロナ禍の影響に注視すべきである。 [地域要因] 山手高台の住宅地域であり、需要は低迷しており、地価は弱含みで推移している。 [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 -1.0%	半年間 %										

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

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月]	110,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和2年6月18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)										
	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	(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。											
	④地域的特性	特記事項	街路	基準方位 北4m 市道	交通施設		阪急売布神社駅 南方 980m	法令規制	1 中専 (60, 160)										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	138,000 円/㎡		⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0							
	収益還元法	収益価格	83,100 円/㎡				交通	0.0	交通	+1.0	環境	+2.0							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				環境	0.0	画地	0.0	行政	0.0							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0							
(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、需給は概ね安定。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	宝塚 - 12	②時点修正	[100 / 100]	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [104.1]	⑤個別的要因の比較	[101.0 / 100]	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	139,000	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	公示価格	143,000 円/㎡												交通	0.0	交通	+1.0	環境	+2.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	宝塚（県） - 15	②時点修正	[100 / 100]	③標準化補正	100 / [102.0]	④地域要因の比較	100 / [108.8]	⑤個別的要因の比較	[101.0 / 100]	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	137,000	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	前年指定基準地の価格	151,000 円/㎡												交通	0.0	交通	-3.0	環境	+10.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		前年標準価格	138,000 円/㎡		③価格変動要因					[一般的要因] 山手の利便性に欠ける地域は下落傾向を継続し、その他は横ばい。新型コロナウイルス感染症拡大による先行き不透明感が強い。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	□代表標準地 □標準地		標準地番号	-		[地域要因] 中規模の一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域で、地縁者の需要などにより地価動向は横ばいで推移している。					[個別的要因] 南西道路で選好性はやや優るが、競争力に変動はない。							
	②変動率	年間	0.0 %	半年間	%														

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	兵庫県	兵庫第1	氏名	不動産鑑定士 岡田 忠純 印

鑑定評価額	297,000,000 円	1㎡当たりの価格	270,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月]	220,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和2年6月18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									
	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	特にない。	街路	9.3m市道	交通施設	阪急雲雀丘花屋敷駅 南西方 80m	法令規制	1 中専 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	中層の共同住宅、店舗ビル等が建ち並ぶ住宅地域であり、今後も同様の住環境を維持するものと予測される。地価水準はやや上昇傾向であったが、下記一般的要因の影響により、今後の動向を注視する必要がある。															
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 272,000 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 266,000 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は、阪急宝塚本線沿線及び阪神間の周辺市で共同住宅が多い住宅地域。最終需要者の中心は、沿線の事業所に通う宝塚市内及び阪神間の居住者が多く、駅から近く、閑静な住環境の地域で、分譲マンションに適している。分譲マンション素地は30～50戸が供給できる規模で、容積率100%あたり10～15万前後であるが、高値警戒感が強まっている。分譲マンションの販売価格は頭打ち傾向で、1戸当たり4000～5000万円前後が需要の中心。																
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	マンション用地の需給関係は、景気によるマンション販売状況や住宅ローン金利など金融環境の影響を受けやすく、比準価格はこのような不動産市況を反映した価格である。一方、分譲マンション用地の需要者は、投資採算性から意思決定を行う分譲マンション業者で、開発法による価格はこれら需要者の視点を反映した価格である。よって、比準価格と開発法による価格を関連づけ、規準価格との検討をふまえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	宝塚 -39	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [78.6]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	269,000	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 -13.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格	205,000 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	■継続 □新規		前年標準価格 268,000 円/㎡		③価格変動要因		[一般的要因] 山手の利便性に欠ける地域は下落傾向を継続し、その他は横ばい。新型コロナウイルス感染症拡大による先行き不透明感が強い。 [地域要因] 中層の共同住宅、店舗ビル等が建ち並ぶ地域であるが、高値警戒感等からマンション素地需要は落ち着きつつある。 [個別的要因] 南角地で選好性は優るが、競争力に変動はない。									
	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	□代表標準地 □標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	②変動率		年間 +0.7%	半年間 %							

鑑定評価書（令和2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 address details for 宝塚 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (43,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (245,000 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2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 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) 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2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. Includes details for 宝塚 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (39,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (179,000 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2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 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, (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	印
鑑定評価額	31,000,000 円		1㎡当たりの価格	200,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	160,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月16日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市千種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	阪急小林駅 北西 390m	法令規制	1低専(50,100) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、特に大きな変動要因は見当たらず今後とも概ね現状のまま推移すると予測する。駅徒歩圏の住宅地のため、需要は比較的堅調で今後も同様に推移すると思われる。												
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 200,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡												
	原価法	積算価格 / 円/㎡												
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪急今津線及び宝塚線沿線で、概ね宝塚市を中心に西宮市の一部も含む圏域である。需要者の中心は同一需給圏内の居住者であるが、圏外から住み替えによる流入も見られる。近隣地域は丘陵地に開発された住宅地域で従来から比較的人気の高い地域で、駅徒歩圏ということもあり需要は堅調である。土地は総額3000万円程度、新築戸建て5000万円台が需要の中心となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、自己使用の戸建住宅の建ち並ぶ住宅地域にあり、賃貸住宅が存在したとしても、転勤等の特殊な事情に基づくものが中心であり、経済的に賃貸事業が成り立つ地域でないため収益還元法の適用を断念した。需要者の中心は自用目的の個人であるため近隣取引相場を考慮して取引が成立することが多い。よって、取引事例に基づいた比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格とした	① 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	地域要因	街路 0.0			
	宝塚 - 17					200,000		交通 0.0	交通 0.0	環境 0.0	環境 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	画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
	-							その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0			
(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 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 宝塚市の住宅地の地価は、需要が低い山手地域とその他地域で二極化傾向にある。なお、新型コロナの影響は小さいが注視すべきである。										
	前年標準価格 199,000 円/㎡			[地域要因] 一般住宅が建ち並ぶ駅徒歩圏の住宅地域であり、一般的要因を反映して需要は比較的堅調である。										
	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		公示価格 200,000 円/㎡												
② 変動率		年間 +0.5%	半年間 0.0%											

鑑定評価書（令和2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 (42,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (166,000 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 multiple 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, (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2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 address details for 宝塚 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (49,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (190,000 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

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 4 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: 中規模の戸建住宅を中心とする閑静な住宅地域であり、地域要因に格別な変動は認められず、当面の間現状のまま推移するものと予測する。

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.

(6) 市場の特性: 同一需給圏は阪急今津線及び宝塚線沿線で、概ね宝塚市及び西宮市の圏域。需要者の中心は同一需給圏内の居住者であるが、圏外から住み替えによる流入も見られる。

(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。

Table with 8 columns: (8) 公示価格とした標準地番号, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 8 columns: (9) 指定基準地からの検討 (continued).

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討, (11) 価格形成要因の状況.

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 22 日 提出
宝塚（県） - 11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 資産評価研究所
宝塚（県） - 11	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 横野忠敏 印

鑑定評価額	15,300,000 円	1㎡当たりの価格	99,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	81,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 18 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	宝塚市紅葉ガ丘 5 2 番 2 「紅葉ガ丘 5-9-1」				②地積 (㎡)	155	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 100) (その他) 土砂災害警戒区域			
	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	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	南 4.3m 市道	水道 ガス 下水	阪急宝塚 720m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 30m、南 10m、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 8.5 m、奥行 約 18.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	土砂災害警戒区域 (土石流・急傾斜地の崩壊)	街路	基準方位 北 4.3m 市道	交通施設	阪急宝塚駅 南西方 720m	法令規制	1 低専 (50, 100) 土砂災害警戒区域			
	⑤地域要因の将来予測	中規模の一般住宅が多い山手の住宅地域であり、今後とも現状を維持すると思料する。坂や傾斜がある山手に存するため、需要は弱く、コロナ禍の影響は不透明であるが、今後も地価は下落傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位		+3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	99,000 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	同一需給圏は概ね宝塚市内の阪急沿線の山手に広がる中規模の戸建住宅地域である。需要者は阪神間への通勤者が主で、阪神間在住者が中心である。ただ、対象地周辺は坂道で狭い街路が多く、自動車の通行が不便であり、需要者がやや限定される傾向にある。土地は総額 1,500 万円前後、新築戸建住宅は 3,000 万円～3,500 万円程度が必要の中心価格帯であると思料する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を標準的使用とする住宅地域で、戸建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はなく、収益性よりも居住の快適性が選好されることから、収益還元法の適用を断念した。従って、公示価格を規準とした価格を踏まえ、自用目的の取引が中心であり、取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められることから、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 規準とした公示価格	①代表標準地	標準地番号	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 - 25	宝塚 - 25	[99.6] 100	100 [100]	100 [85.1]	[103.0] 100	98,700		交通 0.0	交通 -5.0	環境 -13.0	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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[] 100	[] 100		交通	交通	環境	環境
(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 変動状況		[一般的要因] 阪神間でも知名度の高い住宅地で、利便性良好な地域の地価は上昇、山手は下落傾向にあるが、コロナ禍の影響に注視すべきである。 [地域要因] 対象地周辺は、駅徒歩圏にあるが、土砂災害警戒区域内に存し、坂道や傾斜地が多く、需要はやや低迷しており、地価は弱含みである。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 100,000 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 -1.0%	半年間 %									

鑑定評価書（令和2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, 株式会社小林エステイト. Includes address details for 宝塚 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (38,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (152,000 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2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 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) 対年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和2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, 株式会社小林エステイト. Includes address details for 宝塚 (県) and 兵庫第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (40,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (145,000 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2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: (2) 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 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.

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.

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした標準地番号, 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 10 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 4 columns: (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, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討.

鑑定評価書 (令和 2 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. Includes address details for 宝塚 (県) and 兵庫第 1 分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (78,000 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 2 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 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 2 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, 勝沼不動産鑑定. Includes address details for 宝塚 (県) and 兵庫第 1 分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (23,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (152,000 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) 倍率.

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 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 22 日 提出
宝塚（県） - 16 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 資産評価研究所
宝塚（県） - 16	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 横野忠敏 印

鑑定評価額	86,900,000 円	1㎡当たりの価格	238,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	190,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 18 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	宝塚市の中州 2 丁目 3 3 6 番 2 5 8 「中州 2 - 3 - 3 2」				②地積 (㎡)	365	⑨法令上の規制等												
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50, 100) (その他)												
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 40m、南 30m、北 40m			②標準的使用	低層住宅地														
	③標準的画地の形状等	間口 約 21.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 360 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	阪急逆瀬川駅 北方 650m	法令規制	1 低専 (50, 100)						
	⑤地域要因の将来予測	住環境に恵まれた住宅地域であり、今後とも閑静な住環境を維持するものと予測する。利便施設にも恵まれ、底堅い需要があるが、今後のコロナ禍の影響に注視すべきものと思料される。																		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	238,000 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	137,000 円/㎡																	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																	
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪急今津線沿線の住宅地域である。需要者の中心は宝塚市及び阪神間の比較所得水準の高い居住者である。今後のコロナ禍の影響に注視すべきであるが、最寄駅には商業施設が整い、更に駅へ徒歩圏にあり、利便性が高く、また市内有数の住環境を誇る地域で、根強い需要が認められる。対象基準地と同規模の土地で総額 8,000 万円～9,000 万円程度であるが、画地規模が様々で、個別性もあり、需要の中心となる価格帯は見いだせない。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸マンション等も見られるが、低容積率に指定された地域で、地価に見合う賃料水準が形成されていないこと等から、収益価格は低位に試算された。また、自用目的の取引が中心で、取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められ、収益性よりも居住の快適性が重視される。従って、収益価格を参考に留め、年間及び半年間変動率等の価格水準の推移、動向等を考慮し、規範性のある比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	宝塚 - 40	②時点修正	[100] / 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/㎡)	238,000	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	238,000 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
	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の検討	①-1対象基準地の検討	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	235,000 円/㎡		③変動状況	[一般的要因]	阪神間でも知名度の高い住宅地で、利便性良好な地域の地価は上昇、山手は下落傾向にあるが、コロナ禍の影響に注視すべきである。												
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	宝塚 - 40	公示価格		238,000 円/㎡	[地域要因]	市内有数の住環境を誇る地域で、利便性にも恵まれ、需要は堅調に推移している。											
	②変動率	年間 +1.3%	半年間 0.0%				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。												

鑑定評価書 (令和 2 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 address details for 宝塚 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (13,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (131,000 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 2 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 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2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（県）, 兵庫県, 兵庫県第1分科会, 氏名, モリオカ不動産鑑定事務所, 印

Table with 3 columns: 鑑定評価額, 20,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 135,000 円/㎡

1 基本的事項

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2年1月] 110,000 円/㎡, 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: (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

鑑定評価書 (令和 2 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. Includes details for 宝塚 (県) - 19, 兵庫県, 兵庫第 1 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 松本年弘, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (18,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (180,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 2 年 7 月 15 日), (6) 路線価 (145,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 2 年 6 月 15 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 multiple sections: (1) 基準地 (宝塚市小林 2 丁目 170 番 2), (2) 近隣地域 (東 20m, 西 20m, 南 20m, 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 0.0, 台形 0.0), (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 (宝塚市及びその周辺の住宅地域), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域は戸建住宅を中心とする住宅地域), (8) 規格外の公示価格 (宝塚 - 8, 公示価格 156,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (宝塚 (県) - 16, 前年指定基準地の価格 235,000 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格の検討 (前年標準価格 180,000 円/㎡).

鑑定評価書（令和2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, 株式会社小林エステイト. Includes address details for 宝塚 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,250,000 円), 1㎡当たりの価格 (15,000 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2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 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.

鑑定評価書（令和2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 address details for 宝塚 (県) 5-1 兵庫県 兵庫県第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (94,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (200,000 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2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 reasoning 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 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 22 日 提出
宝塚（県） 5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 資産評価研究所
宝塚（県） 5-2	兵庫県	兵庫第1分科会	氏名	不動産鑑定士 横野忠敏 印

鑑定評価額	242,000,000 円	1㎡当たりの価格	256,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 18 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	宝塚市中山寺1丁目266番3外 「中山寺1-15-1」				②地積 (㎡)	944	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,200) (その他) (90,200)					
	不整形 1:1.2	銀行 RC 2	店舗等が建ち並ぶ駅に近い路線商業地域	南19m国道、西側道	水道 ガス 下水	阪急中山観音 160m							
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 70m、南 50m、北 40m			②標準的使用	中層店舗付事務所地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 900 ㎡程度、形状 ほぼ正方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 19m国道	交通施設	阪急中山観音駅 南方 160m	法令規制	近商 (80,200)					
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、店舗等の建ち並ぶ駅に近い路線商業地域であり、今後とも現状を維持するものと予測する。コロナ禍の影響は不透明であるが、駅に近く、国道沿いの好立地に存し、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						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	269,000 円/㎡			不整形	-1.0						
	収益還元法	収益価格	226,000 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、宝塚市及び周辺市の幹線道路沿いの路線商業地域等である。需要者の中心は、店舗、事務所等の事業者等が中心である。整備された国道沿いにおいて交通量もあり、最寄駅にも近く、銀行も複数見られる等、繁華性が認められ、地価は安定的に推移している。当該地域は画地規模が様々で、商業地であるため個性も大きく、需要の中心となる価格帯は見いだせない。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺には中層の店舗付事務所等が見られ、賃貸市場は比較的成熟しているが、自用目的の取引が多い地域である。また、賃料も土地価格に見合った水準ではなく、収益価格はやや規範性に欠け、市場性を反映した比準価格がより規範性が高い。従って、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 規準とした公示価格	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	宝塚 5-2		[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [86.4]	[105.9] / 100	255,000		交通	0.0		交通	-2.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	伊丹（県） 5-2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	環境	0.0	地域要因	環境	-10.0
	前年指定基準地の価格	268,000 円/㎡	[105.2] / 100	100 / [100]	100 / [116.4]	[105.9] / 100	257,000		画地	+3.0		行政	0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 駅前好立地の商業地を中心に堅調な需要が認められ、商業地の地価は横ばい乃至上昇傾向にあるが、コロナ禍の影響に注視すべきである。								
	■継続 □新規		前年標準価格 254,000円/㎡		[地域要因] 駅に近く、国道沿いの好立地にあり、地価は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		[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	+0.8%	半年間	%								

鑑定評価書（令和2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, 氏名, 不動産鑑定士 玉井 嘉彦 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 435,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 309,000 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2年1月] 路線価又は倍率, 245,000 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 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等

鑑定評価書（令和2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. Includes address details like 宝塚（県） 5-4 兵庫県 兵庫第1分科会 氏名 不動産鑑定士 松本年弘 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 367,000,000 円, 1㎡当たりの価格 405,000 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2年1月]路線価又は倍率, 320,000 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 5 columns: (2)近隣地域, 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, 取引事例比較法, 比準価格, 422,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格, 337,000 円/㎡, 原価法, 積算価格, 円/㎡, 開発法, 開発法による価格, 円/㎡

Table with 2 columns: (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ため需要は安定している。価格は画地規模により様々であり、中心となる価格帯を把握ことは困難である。

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, 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。但し、商圏や背後住宅地の状況から収益性を中心に地価が形成されるには至っていないために、収益価格は若干低位に試算された。よって、市場における取引実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参照し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

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, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

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, ②変動率, ③変動状況, [一般的要因], [地域要因], [個別的要因]

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 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 address: 宝塚（県） 9-1 兵庫県 兵庫第1 氏名 不動産鑑定士 岡田 忠純 印

Table with columns: 鑑定評価額, 95,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 129,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 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2年1月] 路線価又は倍率, 105,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 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か. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.