

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with columns: 標準地番号 (宝塚 -1), 都道府県 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (中村 要), 不動産鑑定士 (印)

Table with columns: 鑑定評価額 (43,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (190,000 円 / ㎡)

1 基本的事項

Table with columns: (1)価格時点 (平成29年 1月 1日), (4)鑑定評価日 (平成29年 1月10日), (6)路線価 (150,000 円 / ㎡), (2)実地調査日 (平成28年12月24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

Table with columns: (1)標準地 (宝塚市武庫山 2丁目 1 3 8 番 7 0), 形状 (住宅 W2), 敷地の利用の現況 (住宅), 周辺の土地の利用の状況 (中規模以上の一般住宅の多い高台の住宅地域), 接面道路の状況 (南西6m市道), 供給処理施設状況 (水道、ガス、下水), 主要な交通施設との接近の状況 (宝塚南口 750m), 法令上の規制等 (1低専 (50,100) (その他) 土砂災害警戒区域)

Table with columns: (2)近隣地域 (範囲: 東 20 m、西 80 m、南 30 m、北 40 m), 標準的画地の形状等 (間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模 230㎡程度、形状 正方形), 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 (宝塚南口駅北西方 750m), 法令規制 (1低専 (50,100) 土砂災害警戒区域)

Table with columns: 地域要因の将来予測 (中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の開静な住宅地域であり、当面、現状のまま推移するものと思われる。地価は安定的に推移するものと予測する。)

Table with columns: (3)最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4)対象標準地の方位 (+1.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法: 比準価格 190,000 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 / ㎡)

Table with columns: (6)市場の特性 (同一需給圏は宝塚市内の住居系地域一帯と捉えられる。需要者は同一需給圏内の居住者が中心となるものと考えられる。最寄り駅徒歩圏内に存しており、かつ良好な住環境が形成されていることから、堅調な住宅需要が認められ、地価は若干の上昇傾向にあるものと思料する。土地は3,000~4,000万円台の価格帯が中心と思われるが、規模により総額にはばらつきが認められる。)

Table with columns: (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、収益還元法は戸建住宅開発目的の住宅団地内に所在し、戸建賃貸事業が経済合理的に成立しない地域であるため適用できないと判断した。よって、比準価格を採用し、代表標準地の価格との検討をも踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。)

Table with columns: (8)前年公示価格等からの検討 (代表標準地/標準地: 宝塚 -17, 前年標準地等の価格: 193,000 円 / ㎡, 前年標準地の価格: 189,000 円 / ㎡, 変動率: +0.5%), 時点修正 (100.5), 標準化補正 (100), 地域要因の比較 (100), 個別的要因の比較 (101.0), 対象標準地の規準価格 (190,000), 内訳 (街路: 0.0, 交通・接近: 0.0, 環境: 0.0, 画地: 0.0, 行政: 0.0, その他: 0.0), 地域要因の比較 (街路: 0.0, 交通・接近: +5.0, 環境: -2.0, 行政: 0.0, その他: 0.0)

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号, 宝塚 -1, 都道府県, 兵庫県, 所属分科会名, 兵庫第1, 氏名, 不動産鑑定士 海野 雅由, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 43,500,000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, 平成29年 1月 1日, (4)鑑定評価日, 平成29年 1月13日, (6)路線価, [平成28年 1月] 路線価又は倍率, 150,000円/㎡, (2)実地調査日, 平成28年12月20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

Table with 8 columns: (1)標準地, 宝塚市武庫山2丁目138番70, 地積(㎡), 229, 法令上の規制等, 1低専(50,100), 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, (その他)土砂災害区域

Table with 8 columns: (2)近隣地域, 範囲, 東 20m, 西 80m, 南 30m, 北 40m, 標準的使用, 戸建住宅地, 標準的画地の形状等, 間口 約 15m, 奥行 約 15m, 規模, 230㎡程度, 形状, 正方形, 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, 宝塚南口駅北西方, 750m, 法令規制, 1低専(50,100)土砂災害区域

Table with 2 columns: 地域要因の将来予測, 中規模一般住宅の多い高台の閑静な住宅地域であり、地域要因に格別の変化はないので、今後も同様の住環境を維持すると予測する。地価は今後も横ばい傾向または緩やかな上昇が続くと予測する。

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定, 戸建住宅地, (4)対象標準地の方位, +1.0, (5)鑑定評価の手法適用, 取引事例比較法, 比準価格, 190,000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/㎡

Table with 2 columns: (6)市場の特性, 同一需給圏は、主に阪急今津線・宝塚線及びJR福知山線沿線の住宅地域で、概ね宝塚市及び周辺市の圏域である。需要者の中心は宝塚市・西宮市を中心に周辺市に居住する個人である。駅徒歩圏の高台の閑静な住宅地域で安定した需要があり、需給バランスがとれているため地価は緩やかな上昇傾向である。需要の中心となる価格帯は、土地で総額4100万円～4500万円程度、新築戸建で5500万円～6000万円程度である。

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, 中規模一般住宅の多い高台の閑静な住宅地域で、自用目的での取引がほとんどである。戸建住宅用に開発された住宅団地内に所在し、経済合理的に一戸建賃貸住宅事業が成立しない地域であるため収益還元法を適用しなかった。比準価格は同一需給圏内の価格牽連性が強い取引事例に基づいて求めることができた。よって、規範性のある取引事例により求めた比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table with 10 columns: (8)前年公示価格等からの検討, 代表標準地, 標準地, 前年標準地番号, [宝塚 -17], 時点修正, [100.5], 標準化補正, 100, 地域要因の比較, 100, 個別的要因の比較, [101.0], 対象標準地の規準価格, 190,000, 内訳, 標準化補正, 街路, 0.0, 交通・接近, 0.0, 環境, 0.0, 画地, 0.0, 行政, 0.0, その他, 0.0, 地域要因の比較, 街路, 0.0, 交通・接近, +5.0, 環境, -2.0, 行政, 0.0, その他, 0.0