

鑑定評価書（平成29年地価公示）

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 中村 要	印
-------	-------	------	-----	--------	------	----	-------------	---

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

(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	[平成28年 1月]	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		路線価又は倍率	
(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)標準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市武庫山2丁目138番70「武庫山2-7-7」				地積 (㎡)	229	法令上の規制等
	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	1低専 (50,100)	
	1:1	住宅 W2	中規模以上の一般住宅の多い高台の住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	宝塚南口 750m	(その他) 土砂災害警戒区域	

(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 80 m、南 30 m、北 40 m		標準的使用	戸建住宅地				
	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

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。

(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 / ㎡		

(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。

(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。

(8)前年公示価格等からの検討	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 前年標準地番号 [宝塚 -17]		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	
	[前年代表標準地等の価格] 193,000 円 / ㎡		[100.5]	100	100	[101.0]	190,000		街路	0.0
			100	[100.0]	[102.9]	100			交通・接近	0.0
	-1対象標準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準地の価格 189,000 円 / ㎡ -2標準地が共通地点(指定基準地と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 指定基準地 <input type="checkbox"/> 基準地 指定基準地等番号 [] [前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡]		価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 市況に大きな変動はないが、宝塚市南部市街地の住宅地については地価は全体的に安定傾向で推移している状況が窺える。 [地域要因] 地域要因の大きな変動はなく、地価は堅調に推移しているものと思われる。				環境	0.0
変動率 年間 +0.5% 半年間 (指定基準地等) %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				画地	0.0	
								行政	0.0	
								その他	0.0	

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 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 (海野 雅由), 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13日), (6)路線価 (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

Main evaluation reasoning table with columns: (1)標準地 (宝塚市武庫山2丁目138番70), (2)近隣地域 (東 20m, 西 80m, 南 30m, 北 40m), (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 / ㎡), (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), (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), (8)前年公示価格等からの検討 (前年標準地番号 [宝塚 -17], 前年代表標準地等の価格 [193,000 円 / ㎡])