

標準地番号	宝塚 -2	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
-------	-------	------	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	40,300,000 円	1㎡当たりの価格	137,000 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13日	(6)路線価	[平成28年 1月]	110,000 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		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	宝塚市山本台1丁目80番「山本台1-2-15」				地積(㎡)	294	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)		
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	東5m市道	水道、ガス、下水	山本900m	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 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 20 m、規模 300㎡程度、形状 長方形							
	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	山本駅西方900m	法令規制 1低専(50,100)	
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域であり、地域要因に格別の変化がないので、今後も同様の住環境を維持すると予測する。地価は今後も大きな変動がなく、横ばい傾向が続くと予測する。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象標準地の個別的要因	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	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	同一需給圏は主に阪急宝塚線及び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、宝塚市及び周辺市に居住する個人である。上記需要者による比較的安定した需要があり、需給バランスがとれているため価格は概ね横ばい傾向である。比較的規模の大きな画地が多く、細分化される場合(150畝程度)土地で総額1900万円~2200万円程度、新築戸建住宅で3800万円~4000万円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	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域で、自用目的での取引が大部分を占める。仮に戸建賃貸住宅が存在したとしても転勤等の事情に基づく一時的なもので、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を適用しなかった。当該地域は取引価格を価格決定の指標にする地域と認められるので、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。								
(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 -4]		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	
	[前年代表標準地等の価格] 173,000 円 / ㎡		[101.2]	100	100	[101.0]	138,000		標準化補正 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 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 137,000 円 / ㎡		価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 宝塚市の人口は近年概ね横ばい傾向が続いている。駅近の利便性を有する住宅地域等の需要は堅調であるが、山手住宅地域の需要は弱含みである。 [地域要因] 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域であり、需給が均衡しているため地価は横ばいである。 [個別的要因] 個別的要因に変化はない。					地域要因の比較 街路 +1.0 交通・接近 +3.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	-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"/> 標準地 指定基準地等番号 [] [前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡]			変動率	年間	半年間(指定基準地等)			
		0.0 %		%					

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 10 columns: 標準地番号, 宝塚 -2, 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 小笠原 高宏, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 40,300,000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, 平成29年 1月 1日, (4)鑑定評価日, 平成29年 1月 7日, (6)路線価, [平成28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

Table with 8 columns: (1)標準地, 所在及び地番並びに「住居表示」等, 宝塚市山本台1丁目80番「山本台1-2-15」, 地積(㎡), 294, 法令上の規制等, 1低専(50,100)

Table with 8 columns: (2)近隣地域, 範囲, 東 50m, 西 50m, 南 50m, 北 50m, 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 20m, 規模 300㎡程度, 形状 長方形

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 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/㎡

Table with 2 columns: (6)市場の特性, 同一需給圏は、概ね宝塚市内の阪急宝塚線及びJR福知山線沿線の住宅地域と判定した。需要者の中心は自ら居住のために取得する阪神間各市の居住者である。

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, 近隣地域は中規模一般住宅が並び建つ閑静な住宅地域であり、取引は自ら居住の用に供するためのものが中心である。

Table with 10 columns: (8)前年公示価格等からの検討, 代表標準地, 前年標準地番号 [宝塚 -4], 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/㎡), 138,000, 標準化補正, 街路 0.0, 交通・接近 0.0, 環境 0.0, 画地 +3.0, 行政 0.0, その他 0.0