

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地番号	宝塚 -3	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 上原 卓志	印
-------	-------	------	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	28,400,000 円	1㎡当たりの価格	227,000 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]	180,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成28年12月26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	宝塚市野上2丁目310番3「野上2-1-37」				地積 (㎡)	125	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) (その他)					
1:1	住宅 W2	県道背後の中規模一般住宅等が見られる住宅地域	北西4.8m市道	水道、ガス、下水	逆瀬川 250m							
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 30 m		標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 11.4 m、奥行 約 11 m、規模 125㎡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、4.8 m市道	交通施設	逆瀬川駅西方 250m	法令規制 1低専 (50,100)				
	地域要因の将来予測	当該地域は、県道背後の中規模一般住宅等が見られる住宅地域であり、良好な利便性により纏まった画地の場合は共同住宅への利用が進むほか、地価水準は今後概ね上昇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)対象標準地の個別的要因	方位 0.0						
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	227,000 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、阪急今津線沿線で概ね宝塚市の優良住宅地域である。需要者の中心は、富裕層のほか、細分化後の画地については宝塚市及び阪神間の居住者がその多くを占める。中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、買い替え層を含んだ実需が認められ、需給関係は堅調に推移している。開発業者による建売住宅としての細分化が見られ、土地は3,000万円程度、新築の戸建住宅は5,000万円程度の物件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	県道背後の中規模一般住宅が見られる住宅地域に存し、多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。収益物件としては戸建住宅が転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度で、自用目的での取引が中心で経済的に賃貸事業は成り立つ地域ではないため収益還元法の適用は行わなかった。従って、居住の快適性が重視される住宅地域であるため、代表標準地との検討を踏まえつつ、実証的な比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8)前年公示価格等からの検討	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	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					
	前年標準地番号 [宝塚 -17]							標準化補正				
	[前年代表標準地等の価格] 193,000 円 / ㎡	[100.5]	100	100	[100.0]	226,000	街路 0.0					
		100	[100.0]	[85.7]	100		交通・接近 0.0					
							環境 0.0					
	-1対象標準地の検討	価格形成要因の変動状況										
継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	[一般的要因] 阪神間のベッドタウンである宝塚市の人口は微増傾向である。住環境の良好な利便性の高い住宅地域を中心に需要は堅調である。 [地域要因] 良好な住環境や利便性を反映して資産目的や買い替え層等の需要にこれまで支えられ、需給関係は堅調に推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
前年標準地の価格 224,000 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												
指定基準地番号 [ ]												
[前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡]						画地 0.0						
変動率	年間	半年間 (指定基準地等)										
	+1.3 %	%										
								行政 0.0				
								その他 0.0				
								地域要因の比較				
								街路 +2.0				
								交通・接近 0.0				
								環境 -16.0				
								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 -3), 都道府県 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (森本 光弘), 不動産鑑定士 (印), 宝塚 -3 宅地-1

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (28,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 226,000 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10日), (6)路線価 (180,000 円 / ㎡), (2)実地調査日 (平成28年12月26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 rows and columns: (1)標準地 (宝塚市野上2丁目310番3, 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, 地積 (125 ㎡), 法令上の規制等), (2)近隣地域 (範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測), (3)最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4)対象標準地の方位 (0.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6)市場の特性 (同一需給圏は阪急今津線沿線で概ね宝塚市南部の住宅地域...), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域は自己の居住用に土地が取引される住宅地域であり...), (8)前年公示価格等からの検討 (代表標準地, 標準地, 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, 標準化補正, 内訳)