

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (宝塚 -4), 都道府県 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (熊谷 有剛), 不動産鑑定士 (熊谷 有剛), 印

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (28,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (175,000 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 (140,000 円 / ㎡), (2)実地調査日 (平成28年12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 reasoning table with 8 rows: (1)標準地 (宝塚市御殿山3丁目30番2), (2)近隣地域 (東 50m, 西 90m, 南 30m, 北 30m), (3)最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4)対象標準地の方位 (+3.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法, 比準価格 175,000 円 / ㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏は、阪急宝塚線、今津線及びJR福知山線沿線で概ね宝塚市の圏域である。), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は、規範性が高い事例を複数採用し試算しており、市場性を反映した実証的価格を得た。)

Table (8) 前年公示価格等からの検討: Includes comparison of prices, adjustment rates (+1.2% and +0.6%), and reasons for price changes (e.g., market characteristics, regional factors).

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地番号	宝塚 -4	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 森本 光弘	印
-------	-------	------	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	28,700,000 円	1㎡当たりの価格	175,000 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]	140,000 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	宝塚市御殿山3丁目30番2「御殿山3-4-5」				地積(㎡)	164	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)	
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	宝塚770m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 90 m、南 30 m、北 30 m		標準の使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 15 m、規模 165㎡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 6 m市道	交通施設	宝塚駅 北方 770m	法令規制 1低専(50,100)
	地域要因の将来予測	中規模戸建住宅を主体とする高台の住宅地域で、当面は現在の良好な住環境を維持するものと思われる。地価は緩やかな上昇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 +3.0		
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	175,000 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を中心としたJR福知山線及び阪急線沿線の住宅地域。需要者は市内居住者のほか周辺市の二次取得者層等も含まれる。駅徒歩圏でかつ閑静な住環境が好まれ、市内でも選好性の高い住宅地である。近年、高齢世帯を中心に傾斜地が敬遠される傾向があるが、当該地域は緩やかな高台であり地価はやや上昇傾向で推移している。需要の中心価格帯は、土地は3,000万円前後、新築建売住宅は4,000~5,000万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸共同住宅も一部見受けられるが、専ら自己の居住用に土地が取引される地域で、収益目的で土地が取引されることは殆んどない。標準地は地積が小さく、また容積率も低いことから経済合理的な経営が可能な賃貸住宅の床面積は確保できず収益還元法は非適用とする。近隣地域は戸建住宅が建ち並び、快適性が重視される住宅地域であることから、市場の取引の実態を反映した比準価格を標準とし、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 type="checkbox"/> 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 []	[]	100	100	[]	[]		標準化補正
	[前年代表標準地等の価格] 円/㎡	[]	[]	[]	[]	[]	街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	
	-1対象標準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準地の価格 173,000 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 ■指定基準地 <input type="checkbox"/> 基準地 指定基準地等番号 [宝塚 -2] 前年指定基準地等の価格(半年間) 174,000 円 / ㎡	価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 宝塚市の不動産市場に大きな変化は見られないものの、鉄道沿線の都市部と利便性の劣る山手との地価の二極化は一層強まっている。 [地域要因] 地域要因に特段の変動はないが、利便性良好で閑静な住環境が好まれ需要は堅調で、地価は若干上昇している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				地域要因の比較
変動率	年間 +1.2%	半年間(指定基準地等) +0.6%						街路 交通・接近 環境 行政 その他