

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地番号	宝塚 -5	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	59,100,000 円	1㎡当たりの価格	161,000 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]	130,000 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	宝塚市旭町2丁目5番1「旭町2-6-27」				地積(㎡)	367	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中専(60,200)	
	1:1.2	住宅S3	一般住宅等の中に店舗も見られる住宅地域	南8m市道	水道、ガス、下水	清荒神700m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 10 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 20 m、規模 360㎡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 8 m	交通施設	清荒神駅南東方 700m	法令規制 1中専(60,200)
	地域要因の将来予測	国道背後の用途の多様性の認められる住宅地域であり、地域要因は今後当分の間は概ね現状を維持した状態で推移するものと思料する。地価は概ね安定的に推移していくものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(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	161,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	102,000 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及び隣接市のうち阪急あるいはJR沿線を中心とする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。周辺利便施設も比較的充実している住宅地域であり、需要は安定傾向で推移している状況にある。土地は2,000~3,000万円台、新築戸建は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た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い。収益価格は収益性を反映する理論的な価格であるが、住宅地においては収益性よりも居住の快適性等を重視して価格形成がなされる傾向が強いことから当該価格の規範性は劣るものと思料する。よって、実証性等が高く、説得力に優る比準価格を採用し、収益価格は参考程度に留め、代表標準地の価格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	代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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 -20]							標準化補正
	[前年代表標準地等の価格] 149,000 円 / ㎡	[100.0]	100	100	[103.0]	160,000	街路 0.0	
		100	[102.0]	[94.1]	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	[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。					画地 +2.0
	-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		[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。					行政 0.0
	[指定基準地 <input type="checkbox"/> 基準地 <input type="checkbox"/> 指定基準地番号]		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					その他 0.0
	[前年指定基準地等の価格(半年間) 円/㎡]							地域要因の比較
	変動率 年間 +0.6%							街路 -3.0
							交通・接近 -1.0	
							環境 -2.0	
							行政 0.0	
							その他 0.0	