

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地番号	宝塚 -8	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 福西 理祐	印
-------	-------	------	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	26,300,000 円	1㎡当たりの価格	154,000 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 6日	(6)路線価	[平成28年 1月]	125,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成28年12月16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	宝塚市光明町150番60 「光明町20-14」				地積 (㎡)	171	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) (その他)
	1:1	住宅 L S 2	中規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域	東4m市道	水道、ガス、下水	小林 750m		(60,160)
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 30 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 13 m、奥行 約 13 m、規模 170 ㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4 m市道	交通施設	小林駅東方 750m	法令規制 1 中専 (60,160)
	地域要因の将来予測	近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ成熟した住宅地域であり、地域要因に特段の変化はなく、今後も現状のまま推移するものと予測する。最寄駅から徒歩圏にあって一定の需要があり、地価は堅調な動きで推移している。						
(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	154,000 円 / ㎡		個別的要因			
	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、主に宝塚市中心部の住宅地である。需要者の中心は当市内及び阪神間の居住者がほとんどである。最寄駅から徒歩圏内の平坦地に位置し一定の需要が認められる。市場の中心価格帯は、土地 150 ㎡で 2,500 万円前後、新築戸建住宅は総額 4,000 万円程度となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益還元法については、近隣地域は戸建住宅を中心とする住宅地域で、また、画地規模等から経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅の建築が困難なため、適用しなかった。よって、市場の実態を反映した実証的な比準価格を採用し、規準とすべき代表標準地との均衡性にも留意しつつ、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	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 前年標準地番号 [宝塚 -16]		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] 142,000 円 / ㎡		[100.0]	100	100	[101.0]	154,000							
			100	[103.0]	[90.5]	100								
	-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 154,000 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] 宝塚市内の住宅地は、立地条件・環境条件の優れた地域を中心に根強い需要が認められる。 [地域要因] 最寄駅から徒歩圏内の平坦地に位置し、生活利便性も良好で需要は安定している。地域要因の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
変動率	年間 0.0 %	半年間 (指定基準地等) %			街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	画地	+3.0	行政	0.0

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
地域要因の比較		街路	+2.0	交通・接近	+2.0	環境	-13.0	行政	0.0	その他	0.0

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地番号	宝塚 -8	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 竹内 雅司郎	印
-------	-------	------	-----	--------	------	----	---------------	---

鑑定評価額	26,300,000 円	1㎡当たりの価格	154,000 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11日	(6)路線価	[平成28年 1月]	125,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成28年12月16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	宝塚市光明町150番60「光明町20-14」				地積(㎡)	171	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	住宅LS2	中規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域	東4m市道	水道、ガス、下水	小林750m	(その他) (60,160)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 30m、南 30m、北 30m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 13m、規模 170㎡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 4m 市道	交通施設	小林駅東方 750m 法令 1中専(60,160) 規制	
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後も住宅地域として推移するものと予測する。地価水準は横這い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 +1.0		
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	154,000 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	同一需給圏は概ね宝塚市の阪急今津線沿線の住宅地域である。需要者の中心は市内及びその周辺隣接市の居住者である。最寄り駅から徒歩圏かつフラットな地勢で、一定の需要があり、需給関係は比較的安定している。標準地と同規模の土地は2,500~3,000万円、新築建売住宅で3,000~4,000万円程度が取引の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準地は画地規模等から経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅の建築が困難であり、収益価格は試算していない。自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的と認められる。したがって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、下記代表標準地とは均衡を得ていると判断した。							

(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 -16]		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] 142,000 円 / ㎡		[100.0]	100	100	[101.0]	154,000	
			100	[103.0]	[90.5]	100		
	-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 154,000 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] 宝塚市の人口はほぼ横這い、世帯数は微増、高齢化率は上昇傾向にある。住宅地への需要は二極化が続き、利便性の劣る山手や調整区域はやや弱い。 [地域要因] 駅徒歩圏かつフラットな地勢の住宅地域で、需給関係は安定的に推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
変動率	年間	半年間 (指定基準地等)						
	0.0 %	%						
								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
								地域要因の比較
								街路
								+2.0
								交通・接近
								+2.0
								環境
								-13.0
								行政
								0.0
								その他
								0.0