

標準地番号	宝塚 -9	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 岡田 忠純	印
-------	-------	------	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	73,700,000 円	1㎡当たりの価格	203,000 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]	160,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成28年12月 7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	宝塚市仁川高台1丁目106番1外「仁川高台1-2-20」				地積(㎡)	363	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4.5m市道	水道、ガス、下水	仁川300m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 30m、南 20m、北 80m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 20m、規模 340㎡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 4.5m市道	交通施設	仁川駅西方 300m 法令 1低専(50,100) 規制	
	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、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。駅接近性に優れ、地価水準は上昇傾向にある。						
(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 +1.0		
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	203,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	103,000 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、宝塚市及び西宮市で阪急今津線沿線以西に形成された六甲山系山麓部の駅接近性に優れた住宅地域。需要者の中心は、宝塚市及び阪神間の居住者で、中規模一般住宅が多く、住環境が良い閑静な住宅地域である。山麓部の住宅地域のなかでも駅よりに位置し、傾斜がなだらかで、生活利便性に優るため、需給動向は堅調である。需要の中心は画地規模が小さいものが多く、新築戸建住宅で総額5,000万円前後となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域よりさらに駅に近いところでは、賃貸マンションが多くみられるが、近隣地域周辺では自己使用目的の需要が優勢で、法令上の規制から収益性の高い建物の建築が出来ないため、収益価格は低位に試算された。居住の快適性を重視する住宅地域であり、信頼性のある取引事例から求めた比準価格を採用し、収益価格は参考に留めて、規準価格との検討を踏まえ、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 □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]							
	[前年代表標準地等の価格] 193,000 円 / ㎡		[100.5]	100	100	[101.0]	204,000	
			100	[100.0]	[96.0]	100		
	-1対象標準地の検討 ■継続 □新規 前年標準地の価格 200,000 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 □標準地 指定基準地等番号 [ ]		価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 人口は微増傾向、取引価格はやや上昇、取引件数は概ね横ばい。宝塚ガーデンフィールズ、NTN宝塚製作所跡地で大型店舗がオープン。 [地域要因] 高台、山手は依然として弱含みで、一層の二極化が進行するなか、駅徒歩圏の住宅地は上昇傾向。 [個別的要因] 東道路で選好性はやや優る。競争力に変動はない。			
変動率	年間 +1.5 %	半年間 (指定基準地等)	%				標準化補正	
							街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 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 -4.0 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 -9	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
-------	-------	------	-----	--------	-------	----	---------------	---

鑑定評価額	73,700,000 円	1㎡当たりの価格	203,000 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 7日	(6)路線価	[平成28年 1月]	160,000 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		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	宝塚市仁川高台1丁目106番1外「仁川高台1-2-20」				地積 (㎡)	363	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4.5m市道	水道、ガス、下水	仁川 300m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 20 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 17 m、奥行 約 20 m、規模 340㎡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 4.5 m市道	交通施設	仁川駅西方 300m	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、当面は現状の地域特性が維持されるものと予測する。利便性の良さ、住環境が良好な事から選好性の強さが認められ、今後の地価はやや強含みで推移するものと予測する。						
(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 +1.0		
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	203,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	119,000 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、阪急今津線沿線及び阪急宝塚線で概ね宝塚市の住宅地が圏域である。需要者の中心は、比較的資金的余裕のある需要者層で、一部市外からの転入者も認められる。西宮市との市境近くの地域であり、当該地域への選好性が比較的強く、需要は堅調であり、地価推移はやや強含みとなっている。市場の中心価格帯は規模により様々であるが、土地は200㎡～300㎡程度の土地で4000万円～6000万円前後が標準的である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺において、賃貸アパートなど散見されるものの、容積率が低く、土地に見合う賃料水準が形成されていない。そのため収益価格は低く試算される。この地域は、居住の快適性を重視する住宅地域であり、比較的規模の大きな戸建住宅が多く見られる。以上から、実証的な取引事例比較法により試算を行い、宝塚市内の豊富な事例に基づく比準価格を採用し、収益価格は参考程度にとどめ、代表標準地との検討を踏まえ、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]							
	[前年代表標準地等の価格] 193,000 円 / ㎡	[100.5]	100	100	[101.0]	204,000	標準化補正	
	-1対象標準地の検討 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/> 前年標準地の価格 200,000 円 / ㎡	価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 宝塚市は知名度があり住環境等に優れ一定の需要がある。ただし、駅周辺住宅地の需要は堅調だが山手地域は需要が弱く地価は二極化傾向にある。					街路 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 [ ]		[地域要因] 地域要因に特段の変化は認められないが、最寄駅に近く選好性も強い。地価は堅調に推移している。					交通・接近 0.0
[前年指定基準地等の価格(半年間)] 円 / ㎡		[個別的要因] 個別的要因については、特段の変化は認められない。					環境 0.0	
変動率 年間 +1.5%							画地 0.0	
							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 -4.0	
							行政 0.0	
							その他 0.0	