

標準地番号	宝塚 -10	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	27,200,000 円	1㎡当たりの価格	162,000 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]	130,000 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	宝塚市雲雀丘2丁目168番「雲雀丘2-9-19」				地積(㎡)	168	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)	
	1:1.5	住宅W2	一般住宅を中心とする高台の閑静な住宅地域	北4.2m市道	水道、ガス、下水	雲雀丘花屋敷750m		
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 20 m、北 20 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 16 m、規模 160㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北4.2m市道	交通施設	雲雀丘花屋敷北西方750m	法令規制 1低専(50,100)
	地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域であり、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。比較的選好性の高い住宅地であり、根強い需要が認められる。						
(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	162,000 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、阪急宝塚線及びJR福知山線の沿線で、概ね宝塚市及び川西市の圏域に存する住宅地である。需要者は宝塚市内の居住者を中心として、北摂・阪神地区からの転入者も見られる。市内の住宅地は、利便性の高い優良住宅地に対する需要は回復傾向にある一方、駅から遠い山手の起伏ある住宅地の需要は低迷している。土地は2,500万円程度(150㎡)、新築戸建住宅で4,000万円台の物件が需要の中心となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地は一低専内の戸建住宅地域に存し、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益還元法は適用しなかった。市場では自己使用目的の取引が中心で、市場参加者は取引価格の水準を指標に意思決定を行うことが一般的であることから、実証的な比準価格を標準とし、代表標準地を規準とした価格との均衡にも留意して、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	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 前年標準地番号 [宝塚 -4]		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] 173,000 円 / ㎡		[101.2]	100	100	[100.0]	162,000	
	<input checked="" type="checkbox"/> -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 162,000 円 / ㎡ <input type="checkbox"/> -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] 人気の高いエリアでは地価は上昇傾向にあるが、それ以外では買い意欲は乏しく、二極化が顕著になっている。 [地域要因] 道路勾配が急な高台にあるが、市場での選好性が高い地域であり、需要は安定している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				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
	変動率	年間 0.0 %		半年間 (指定基準地等) %				

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地番号	宝塚 -10	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 長谷川 由紀	印
-------	--------	------	-----	--------	------	----	---------------	---

鑑定評価額	27,200,000 円	1㎡当たりの価格	162,000 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]	130,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成28年12月 6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	宝塚市雲雀丘2丁目168番「雲雀丘2-9-19」				地積 (㎡)	168	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	一般住宅を中心とする高台の閑静な住宅地域	北4.2m市道	水道、ガス、下水	雲雀丘花屋敷 750m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 20 m、北 20 m		標準の使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 16 m、規模 160㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、4.2 m市道	交通施設	雲雀丘花屋敷敷北西方 750m 法令 1低専 (50,100) 規制	
	地域要因の将来予測	高台の戸建住宅を中心とする地域であり、生活環境については当面は現状維持であり、地価は横ばいと判断した。						
(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	162,000 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及び川西市の阪急宝塚線及びJR福知山線沿線の住宅地が中心である。需要者の中心は大阪方面への通勤者が主で市外からの転入者も一部ある。選好性が比較的高い阪急線沿線に位置し、高台にあって街路条件は十全でない。土地は中規模画地で2500万円程度、新築戸建住宅で4000万円前後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	対象標準地は自己使用が中心の戸建住宅地域内に位置しており、経済的に賃貸事業が成り立つ地域でないため収益価格を求めることができなかった。比準価格については、取引に特段の事情を有しない、周辺住宅地域の事例から試算されており、得られた結果は適正なものと認められる。従って代表標準地との検討も踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額と決定した。							

(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 -4]		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] 173,000 円 / ㎡		[101.2]	100	100	[100.0]	163,000	
			100	[103.0]	[104.0]	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 162,000 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]	近年、ホテル・事業所の衰退化傾向で、観光・商工業が低迷する中、住宅都市としての性格を強めている。			
変動率 年間 0.0% 半年間 (指定基準地等) %		[地域要因]		山手の閑静な住宅地域で、特段の地域要因の変化はない。				
		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
							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	+3.0
							交通・接近	0.0
							環境	+1.0
							行政	0.0
							その他	0.0