

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with columns: 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 (福西 理祐), 不動産鑑定士 (印)

Table with columns: 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

Table with 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 6日), (6)路線価 (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), (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

Table with columns: (1)標準地 (宝塚市雲雀丘2丁目168番), 形状 (住宅 W2), 敷地の利用の現況 (住宅), 周辺の土地の利用の状況 (一般住宅を中心とする高台の閑静な住宅地域), 接面道路の状況 (北4.2m市道), 供給処理施設状況 (水道、ガス、下水), 主要な交通施設との接近の状況 (雲雀丘花屋敷 750m), 法令上の規制等 (1低専 (50,100) (その他))

Table with columns: (2)近隣地域 (範囲: 東 40m、西 50m、南 20m、北 20m), 標準的画地の形状等 (間口 約 10m、奥行 約 16m、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。

Table with columns: (3)最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4)対象標準地の方位 (0.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法: 162,000 円 / ㎡, 収益還元法: / 円 / ㎡, 原価法: / 円 / ㎡, 開発法: / 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。

Table with columns: (8)前年公示価格等からの検討 (代表標準地/標準地: 宝塚 -4, 前年標準地等の価格: 173,000 円 / ㎡, 標準化補正: 100, 地域要因の比較: 100, 個別的要因の比較: 100, 対象標準地の規準価格: 162,000), 内訳 (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: +2.0, 行政: 0.0, その他: 0.0), 変動率 (年間: 0.0%, 半年間: %)

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 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 (長谷川 由紀), 不動産鑑定士 (印), 宝塚 -10

Table with 3 columns: 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

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11日), (6)路線価 (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), (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 multiple rows and columns: (1)標準地 (宝塚市雲雀丘2丁目168番), (2)近隣地域 (東 40m, 西 50m, 南 20m, 北 20m), (3)最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4)対象標準地の方位 (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 / ㎡), (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。), (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。)

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (前年標準地番号 [宝塚 -4], 前年代表標準地等の価格 [173,000 円 / ㎡], 変動率 0.0%), 時点修正 (101.2), 標準化補正 (100), 地域要因の比較 (100), 個別的要因の比較 (100.0), 対象標準地の規準価格 (163,000), 内訳 (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)