

標準地番号	宝塚 -11	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	14,300,000 円	1㎡当たりの価格	149,000 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]	120,000 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	宝塚市口谷東1丁目3番2外 「口谷東1-3-11」				地積 (㎡)	96	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)  (60,160)	
	1.5:1	住宅 W2	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南4m市道	水道、ガス、下水	山本 1.1km		
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 60 m、南 40 m、北 30 m		標準の使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 9 m、規模 100㎡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 m市道	交通施設	山本駅南東方 1.1km 法令 1 中専 (60,160)	
	地域要因の将来予測	近隣地域は小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、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。総額面から一定の需要が認められ、地価は底堅い動きをしている。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象標準地の	方位	+3.0	
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	149,000 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	同一需給圏は主に阪急宝塚線及びJR福知山線沿線で、概ね宝塚市及び隣接市の圏域に存する住宅地である。需要者の中心は宝塚市内及び周辺市に居住するサラリーマン層が大半を占める。利便性等がやや劣るものの、画地規模が小さく総額面から一定の需要がある。土地は100㎡程度で1、500万円程度、新築建売住宅で3、000万円～3、300万円程度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	比準価格は上記の通り求められた。標準地は小規模住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、画地規模が小さく、賃貸用不動産の建築が現実的ではないことから収益価格は試算しなかった。取引は居住の快適性を重視した自己所有目的が中心であり、市場参加者は市場の取引価格を指標として価格決定を行うため、周辺取引事例より求めた比準価格を標準として、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、代表標準地を規準とした価格とも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	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 -20]					149,000		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]		街路 0.0	
		100	[102.0]	[101.0]	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						
継続 <input type="checkbox"/> 新規								
前年標準地の価格 150,000 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 / ㎡]								
変動率	年間	半年間 (指定基準地等)						
	-0.7 %	%						
			[一般的要因]	良好な住環境・利便性を有する平坦地の住宅地域の需要は堅調であるが、高台の住宅団地は売り物件が多く、需要は弱含みで推移している。				
			[地域要因]	小規模一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域であり、地域要因に変化はない。				
			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				
				画地  +2.0				
				行政 0.0				
				その他 0.0				
				地域要因の比較				
				街路 +2.0				
				交通・接近 -1.0				
				環境 0.0				
				行政 0.0				
				その他 0.0				

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (宝塚 -11), 都道府県 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (横野 忠敏), 不動産鑑定士 (印), 宝塚 -11

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (150,000 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10日), (6)路線価 (120,000 円 / ㎡), (2)実地調査日 (平成28年12月22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 8 columns: (1)標準地 (宝塚市口谷東1丁目3番2外), 形状 (1.5:1), 敷地の利用の現況 (住宅 W2), 周辺の土地の利用の状況 (小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域), 接面道路の状況 (南4m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 (山本 1.1km), 法令上の規制等 (1中専 (60,200) (その他) (60,160))

Table with 8 columns: (2)近隣地域 (範囲: 東 20m, 西 60m, 南 40m, 北 30m), 標準的画地の形状等 (間口 約 11m, 奥行 約 9m), 地域的特性 (特記事項: 特にない), 地域要因の将来予測 (小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。)

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4)対象標準地の方位 (+3.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法)

Table with 2 columns: (6)市場の特性 (同一需給圏は主に阪急宝塚線及びJR福知山線沿線の住宅地域で、概ね宝塚市及び周辺市の圏域である。)

Table with 2 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (周辺には賃貸共同住宅も見られるが、採算性の低い低層共同住宅が見られる程度で、自用目的の戸建住宅用地の取引が中心であり、取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められる。)

Table with 10 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (代表標準地, 標準地, 前年標準地番号 [宝塚 -20]), 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 (150,000), 内訳 (街路, 交通・接近, 環境, 画地, 行政, その他), 地域要因の比較, 変動率 (0.0%)