

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, 不動産鑑定士 福西 理祐 印

Table with 4 columns: 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

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 6日, (6)路線価, [平成28年 1月] 路線価又は倍率, 120,000 円 / ㎡

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 4外, 地積 (㎡), 96, 法令上の規制等, 1中専 (60,200)

Table with 8 columns: (2)近隣地域, 東 20 m、西 60 m、南 40 m、北 30 m, 標準的使用, 戸建住宅地, 間口 約 11 m、奥行 約 9 m、規模 100㎡程度、形状 ほぼ長方形

Table with 2 columns: 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。

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, 比準価格 149,000 円 / ㎡

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福知山線沿線で、概ね宝塚市及び隣接市の圏域に存する住宅地である。

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, 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。

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 (円 / ㎡), 内訳, 標準化補正

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 8 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 0.0, 交通・接近 0.0, 環境 0.0, 画地 +2.0, 行政 0.0, その他 0.0)