

標準地番号	宝塚 -12	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 上原 卓志	印
-------	--------	------	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	12,400,000 円	1㎡当たりの価格	142,000 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13日	(6)路線価	[平成28年 1月]	115,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成28年12月26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	宝塚市米谷1丁目291番3「米谷1-16-18」				地積 (㎡)	87	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)	
	1:1.5	住宅 W2	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	東4.5m市道	水道、ガス、下水	売布神社 800m	(その他) (60,180)	
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 10 m、南 50 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 11 m、規模 90㎡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	売布神社駅南方 800m	法令規制 1中専 (60,180)
	地域要因の将来予測	当該地域は、小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、今後とも現況の住環境で推移するものと予測する。これを踏まえて、地価水準は最寄駅等からの利便を反映して今後概ね安定的に推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象標準地の	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	142,000 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、JR福知山線及び阪急宝塚線の沿線で概ね宝塚市の圏域である。需要者の中心は、宝塚市及び阪神間の居住者がその多くを占める。小規模一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域であり、若年層を中心とした一次取得者層の実需が主流で、需給関係は比較的底堅く推移している。開発業者による建売住宅としての細分化が見られ、土地については1,500万円程度、新築の戸建住宅は3,000万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	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。地積が小さく、経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅の建設が不可能と判断されるため、収益還元法の適用は行わなかった。従って、居住の快適性が重視される住宅地域であるため、代表標準地との検討を踏まつつ、実証的な比準価格をもっ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	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]					142,000		標準化補正
	[前年代表標準地等の価格] 149,000 円 / ㎡	[100.0]	100	100	[101.0]		街路 0.0	
		100	[102.0]	[104.1]	100		交通・接近 0.0	
	-1対象標準地の検討	価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 阪神間のベッドタウンである宝塚市の人口は微増傾向である。住環境の良好な利便性の高い住宅地域を中心に需要は堅調である。					環境 0.0
継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	[地域要因] 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、一次取得者層を中心とした実需にこれまで支えられ、需給関係は安定的に推移している。					画地 +2.0		
前年標準地の価格 142,000 円 / ㎡	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					行政 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						その他 0.0		
<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 / ㎡]						地域要因の比較	
変動率	年間	半年間 (指定基準地等)						街路 +1.0
	0.0 %	%						交通・接近 +1.0
								環境 +2.0
								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 -12, 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 142,000 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 7日, (6)路線価, [平成28年 1月] 路線価又は倍率, 115,000 円 / ㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 8 columns: (1)標準地, 宝塚市米谷1丁目291番3, 地積 (㎡), 87, 法令上の規制等, 1中専 (60,200)

Table with 8 columns: (2)近隣地域, 東 30m, 西 10m, 南 50m, 北 30m, 標準的使用, 戸建住宅地, 間口 約 8m, 奥行 約 11m, 規模 90㎡程度, 形状 長方形

Table with 2 columns: 地域要因の将来予測, 小規模戸建住宅地域である。地域的特性に特段の変化はなく、現状を維持すると予測する。

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, +1.0, (5)鑑定評価の手法適用, 取引事例比較法, 比準価格 142,000 円 / ㎡

Table with 2 columns: (6)市場の特性, 同一需給圏は、阪急宝塚線、JR福知山線、阪急今津線の宝塚市内の各駅を最寄駅とする住宅地域と判定した。

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, 対象標準地は小規模戸建住宅が並び建つ住宅地域である。取引は自ら居住の用に供するためのものがほとんどである。

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 (円 / ㎡), 142,000, 内訳, 標準化補正, 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