

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (宝塚 -13), 都道府県 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (上田 元嗣), 不動産鑑定士 (印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (29,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (116,000 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 (93,000 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), (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 table with multiple rows and columns: (1)標準地 (宝塚市売布ガ丘 172番), (2)近隣地域 (東 50m, 西 50m, 南 60m, 北 50m), (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 116,000 円 / ㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏は阪急宝塚線沿線山手...), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (第1種低層住居専用地域に指定され...), (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 / ㎡])

標準地 番号	宝塚 -13	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 横野 忠敏	印
-----------	--------	------	-----	------------	-------	----	--------------	---

鑑定評価額	29,700,000 円	1㎡当たりの価格	116,000 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10日	(6)路線価	[平成28年 1月]	93,000 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		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	宝塚市売布ガ丘 1 7 2 番 「売布ガ丘 7 - 1 3」				地積 (㎡)	256	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)	
	1:1.2	住宅 W1	中規模一般住宅が多い山手の住宅地域	北東5.7m市道	水道、ガス、下水	売布神社 650m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 60 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 17 m、規模 250 ㎡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 5.7 m市道	交通施設	売布神社駅西方 650m	法令規制 1 低専 (50,100)
	地域要因の将来予測	中規模住宅が多い山手の住宅地域として、今後も現状のまま推移するものと予測する。特段の地域変動もなく、安定した需要を反映して地価は横ばい傾向を維持していくものと予測する。						
(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	116,000 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、阪急宝塚線沿線の住宅地で、主として宝塚市山手の住宅地域である。需要者は市内居住者を中心に周辺市からの転入も認められる。山手丘陵部に所在し坂道が多いが、利便性は概ね良好で、安定した需要を反映して、地価は横ばいで推移している。土地は中規模住宅地で3,000万円程度の物件も見られるが、近年細分化の傾向が認められ、40坪程度で1,500万円前後、新築戸建住宅で3,000万円～4,000万円が取引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	戸建住宅を標準的使用とする住宅地域で、戸建賃貸住宅が存在したとしても、転勤等の特殊な事情に基づくものが中心であり、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではなく、収益性よりも居住の快適性が選好されることから、収益還元法の適用を断念した。従って、代表標準地との検討を踏まえ、自用目的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ことから、比準価格を採用し、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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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 -4]					116,000		標準化補正
	[前年代表標準地等の価格] 173,000 円 / ㎡	[101.2]	100	100	[100.0]		街路 0.0	
		100	[103.0]	[146.0]	100		交通・接近 0.0	
							環境 0.0	
	-1対象標準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口は微増傾向で、阪神間でも知名度の高い住宅地である。利便性良好な地域を中心に、需要は堅調であるが、山手住宅地の需要はやや弱含みである。					画地 +3.0
前年標準地の価格 116,000 円 / ㎡	[地域要因] 山手にあり坂道が多いが、最寄駅に比較的近く、地価は概ね横ばいで推移している。					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 <input type="checkbox"/> 指定基準地 <input type="checkbox"/> 基準地	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					その他 0.0		
指定基準地等番号						地域要因の比較		
[前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡]						街路 +1.0		
変動率	年間	半年間 (指定基準地等)					交通・接近 +4.0	
	0.0 %	%					環境 +39.0	
							行政 0.0	
							その他 0.0	