

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 (不動産鑑定士 上田 元嗣), 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

Table with 8 columns: (1)標準地 (宝塚市売布ガ丘 1 7 2 番), 地積 (256 ㎡), 法令上の規制等 (1 低専 (50,100)), 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

Table with 8 columns: (2)近隣地域 (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 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 戸建住宅が建ち並ぶ山手の住宅地域として概ね成熟しており、今後も現状を維持して推移していくものと予測する。地域及び需給の状況から、地価は当面安定的に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 (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山手、とりわけ売布神社駅及び周辺駅の駅徒歩圏内を中心とした宝塚市内の住宅地域である。需要者は市内居住者を中心に他所からの転入も認められる。山手の地域で周辺にはやや曲折した坂道が多いが、最寄駅から徒歩圏内に位置するため、需給は概ね安定的に推移している。中心的価格帯は、土地で3000万円前後であるが、近年は画地細分化の傾向もみられ、新築戸建住宅で3500~4000万円前後となっている。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 第1種低層住居専用地域に指定され自用の戸建住宅を主体とした地域であり、経済性ある賃貸事業を想定することが困難であったため、収益還元法の適用は断念した。本件で試算された比準価格は、市場において成立した正常な取引事例をもとに求められた価格であり、市場の実態を反映し実証性に優れている。よって、本件では、代表標準地からの検討結果にも留意の上、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。

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 -4]), 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 (116,000), 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 +1.0, 交通・接近 +4.0, 環境 +39.0, 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 -13), 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)

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10日), (6)路線価 (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), (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 (宝塚市売布ガ丘 1 7 2 番), 地積 (256 ㎡), 法令上の規制等 (1 低専 (50,100)), 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

Table with 8 columns: (2)近隣地域 (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 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。

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 (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。

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 -4]), 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 (116,000), 内訳 (標準化補正: 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 +1.0, 交通・接近 +4.0, 環境 +39.0, 行政 0.0, その他 0.0)