

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (宝塚 -14), 都道府県 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (小笠原 高宏), 不動産鑑定士 (印), 宝塚 -14

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (24,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (137,000 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 (110,000 円 / ㎡), (2)実地調査日 (平成28年12月15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 (宝塚市寿町191番2), 形状 (住宅 W2), 敷地の利用の現況 (住宅), 周辺の土地の利用の状況 (中小規模一般住宅が多い住宅地域), 接面道路の状況 (南4.9m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 (売布神社 1.1km), 法令上の規制等 (1中専 (60,200) (その他) (60,196))

Table with 8 columns: (2)近隣地域 (範囲: 東 30m, 西 60m, 南 50m, 北 30m), 標準的画地の形状等 (間口 約 15m, 奥行 約 12m, 規模 180㎡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4.9m市道), 交通施設 (売布神社駅南東方 1.1km), 法令規制 (1中専 (60,196))

地域要因の将来予測: 標準地は中小規模一般住宅が多く並び建つ住宅地域であり、当面は同様の住環境を維持するものと予測する。駅からはやや離れるが、一定の需要が見られる地域であり、地価水準は横ばいで推移するものと思われる。

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: 137,000 円 / ㎡, 収益還元法: / 円 / ㎡, 原価法: / 円 / ㎡, 開発法: / 円 / ㎡)

(6)市場の特性: 同一需給圏は阪急今津線、阪急宝塚線、JR福知山線沿線の住宅地域である。需要者の中心は宝塚市及び阪神間の居住者で、駅からはやや距離があるものの、徒歩圏といえる。山手の多い宝塚市にあっては、フラットなエリアであることも反映して、一定の需要が認められる。需要の中心は、土地は個性に応じて2,000~3,000万円程度、新築戸建住宅は3,500万円前後が中心である。

(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、中規模戸建住宅が並び建つ住宅地域である。そこでの取引は自用のためのものがほとんどである。転勤を理由とする一時的な賃貸も見られる場合もあるが、ごく少ない。賃貸する場合に経済的合理性の認められる地域でないため、収益還元法の適用は断念した。以上から、本件では、規範性の高い取引事例から求められた比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、下記代表標準地との均衡は得られていると判断した。

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (代表標準地: 宝塚 -20, 前年標準地番号: [宝塚 -20]), 時点修正 (100.0), 標準化補正 (100), 地域要因の比較 (100), 個別的要因の比較 (103.0), 対象標準地の規準価格 (136,000), 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, 地域要因の比較 (街路: +1.0, 交通・接近: +4.0, 環境: +5.0, 行政: 0.0, その他: 0.0))

標準地番号	宝塚 -14	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 竹内 雅司郎	印
-------	--------	------	-----	--------	------	----	---------------	---

鑑定評価額	24,800,000 円	1㎡当たりの価格	137,000 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11日	(6)路線価	[平成28年 1月]	110,000 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	宝塚市寿町191番2「寿町4-13」				地積 (㎡)	181	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)	
	1.2:1	住宅 W2	中小規模一般住宅が多い住宅地域	南4.9m市道	水道、ガス、下水	売布神社 1.1km	(その他) (60,196)	
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 60 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 15 m、奥行 約 12 m、規模 180㎡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4.9 m市道	交通施設	売布神社駅南東方 1.1km 法令 1 中専 (60,196) 規制	
	地域要因の将来予測	中小規模一般住宅が多い住宅地域であり、今後も住宅地域として推移するものと予測する。地価水準は横這い傾向で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)対象標準地の個別的要因	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	137,000 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	同一需給圏は概ね宝塚市の阪急宝塚線及びJR福知山線沿線の住宅地域である。需要者の中心は宝塚市及び周辺市の居住者である。最寄り駅から徒歩圏かつフラットな地勢で、一定の需要があり、需給関係は比較的安定している。標準地と同規模の土地は2,500万円程度、新築戸建住宅は3,000~4,000万円程度が取引の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準地は画地規模等から経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅の建築が困難であり、収益価格は試算していない。自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的と認められる。したがって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、下記代表標準地とは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	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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
	[前年代表標準地等の価格] 149,000 円 / ㎡		[100.0]	100	100	[103.0]	136,000	
			100	[102.0]	[110.3]	100		
	-1対象標準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準地の価格 137,000 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"/> 標準地 指定基準地等番号 [ ] [前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡]		価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	宝塚市の人口はほぼ横這い、世帯数は微増、高齢化率は上昇傾向にある。住宅地への需要は二極化が続き、利便性の劣る山手や調整区域はやや弱い。			
変動率 年間 0.0% 半年間 (指定基準地等) %		[地域要因]		駅徒歩圏かつフラットな地勢の住宅地域で、相対的な価格水準から一定の需要がある。				
		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
							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
							地域要因の比較	
							街路	+1.0
							交通・接近	+4.0
							環境	+5.0
							行政	0.0
							その他	0.0