

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))

Table with 2 columns: 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 / ㎡)

Table with 2 columns: (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。)

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、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, 前年代表標準地等の価格: 149,000 円 / ㎡, 1対象標準地の検討: 137,000 円 / ㎡, 標準地等の価格 (半年間): / 円 / ㎡, 変動率: 0.0%, 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)

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 10 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, 不動産鑑定士 竹内 雅司郎, 印

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11日, (6)路線価, [平成28年 1月] 路線価又は倍率, 110,000 円 / ㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns: (1)標準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象標準地の方位, (5)鑑定評価の手法適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討, 前年標準地番号, 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, 内訳, 標準化補正