

標準地番号	宝塚 -15	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 森本 光弘	印
-------	--------	------	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	22,500,000 円	1㎡当たりの価格	139,000 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]	110,000 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	宝塚市宝塚2丁目50番2「宝塚2-5-18」				地積 (㎡)	162	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)	
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅等が建ち並び環境の良い住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	逆瀬川 1.3km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 20 m、南 30 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 11 m、奥行 約 15 m、規模 165 ㎡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 6 m市道	交通施設	逆瀬川駅西方 1.3km	法令規制 1低専 (50,100) 土砂災害警戒区域
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とする山手の閑静な住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと思われる。地価は横ばいからやや下落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 0.0		
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	139,000 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	同一需給圏は宝塚市を中心とする阪急今津線沿線の山手住宅地域。需要者は市内の居住者のほか阪神間の戸建住宅を指向する個人が多い。近年、土砂災害等の危険性から山間部の傾斜地は敬遠される傾向があるが、標準地は比較的緩やかな山手丘陵部の住環境に恵まれた住宅地域で、需要は比較的安定している。土地は50坪程度の規模で2,000万円~2,500万円程度、新築建売住宅では3,500~4,500万円程度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	近隣地域は戸建住宅の建ち並び低層住宅地域で、専ら自己の居住用に土地が取引される地域である。稀に戸建住宅が賃貸されることがあっても転勤等の特殊事情によるケース等で賃貸経営が成り立つ地域ではないため収益還元法は適用しない。一方、比準価格は同一沿線の取引事例を中心に試算されており、市場の取引実態を反映した信頼性の高い価格である。よって、比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)前年公示価格等からの検討	■代表標準地 □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 -17]							
	[前年代表標準地等の価格] 193,000 円 / ㎡		[100.5]	100	100	[100.0]	139,000	街路 0.0
			100	[100.0]	[139.7]	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] 宝塚市の不動産市場に大きな変化は見られないものの、鉄道沿線の都市部と利便性の劣る山手との地価の二極化は一層強まっている。 [地域要因] 阪急沿線山手の住宅地として根強い需要がある反面、自然災害に対する関心が高まっており傾斜地が敬遠される傾向もある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						環境 0.0
■継続 □新規								画地 0.0
前年標準地の価格 139,000 円 / ㎡								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
□指定基準地 □基準地		地域要因の比較						
指定基準地等番号 []		街路 0.0						
[前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡]		交通・接近 +10.0						
変動率	年間	半年間 (指定基準地等)						環境 +27.0
	0.0 %	%						行政 0.0
							その他 0.0	

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地番号	宝塚 -15	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 堀田 勝己	印
-------	--------	------	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	22,500,000 円	1㎡当たりの価格	139,000 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 6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	宝塚市宝塚2丁目50番2「宝塚2-5-18」				地積(㎡)	162	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)		
	1:1.5	住宅W2	一般住宅等が建ち並び環境の良い住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	逆瀬川 1.3km	(その他)土砂災害警戒区域		
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 20 m、南 30 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 11 m、奥行 約 15 m、規模 165 ㎡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 6 m	交通施設	逆瀬川駅西方 1.3km	法令規制	1低専(50,100)土砂災害警戒区域
	地域要因の将来予測	中小規模戸建住宅が建ち並び環境良好な住宅地域であり、今後もほぼ現況のまま推移するものと予測する。需給関係に大きな変化はなく、地価は横ばい傾向が続くものと予測する。							
(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	139,000 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、阪急今津線及び宝塚線の沿線で、概ね宝塚市の圏域。需要者は、同一需給圏内居住者のほか、他地域からの流入も見られる。最寄駅からは徒歩圏外となるが、落ち着いた環境などが評価され、需要は堅調。地価は横ばい傾向が続いている。土地は総額で2000～3000万円程度、新築戸建住宅は4000～4500万円程度のもので需要の中心である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用の戸建住宅を中心とする住宅地域で、収益性を前提とした賃貸事業の成り立つ地域でないため収益還元法の適用ができなかった。よって、収益性よりも居住の快適性を重視する近隣地域の特性に基づく市場実態を反映する比準価格を標準とし、代表標準地の価格との検討を踏まえて、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 □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	標準化補正		
	前年標準地番号 [宝塚 -17]								街路	0.0	
	[前年代表標準地等の価格] 193,000 円 / ㎡		[100.5]	100	100	[100.0]			交通・接近	0.0	
			100	[100.0]	[140.8]	100	138,000		環境	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] 宝塚市の人口は近年横ばい～微増傾向。景気動向を背景に、利便性の優れる住宅地への需要は堅調。一方、郊外や丘陵地は依然として弱含みである。						画地	0.0
	■継続 □新規			[地域要因] 駅からやや距離のある住宅地域で、地域要因に大きな変動はないが、沿線人気の下支えもあって地価は底堅く推移している。						行政	0.0
	前年標準地の価格 139,000 円 / ㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						その他	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									地域要因の比較	
	□指定基準地 □基準地									街路	0.0
	指定基準地番号 []									交通・接近	+10.0
	[前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡]									環境	+28.0
	変動率	年間	半年間(指定基準地等)							行政	0.0
		0.0 %	%							その他	0.0