

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (宝塚 -16), 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (15,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (142,000 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 [平成28年 1月] 路線価又は倍率 (115,000 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

Main evaluation reasoning table with 8 rows: (1)標準地 (宝塚市大成町 2 5 番 1 3), (2)近隣地域 (東 40 m, 西 50 m, 南 50 m, 北 60 m), (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, 比準価格 142,000 円 / ㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏は阪急電鉄今津線沿線), (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)

Table (8) 前年公示価格等からの検討: Includes 代表標準地, 標準地, 前年標準地番号, 前年標準地の価格 (142,000 円 / ㎡), 変動率 (0.0%), 価格形成要因の変動状況 (宝塚市の人口は近年横ばい~微増傾向), 地域要因 (中小規模戸建住宅が多い住宅地域), 個別的要因 (個別的要因に変動はない)

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地番号	宝塚 -16	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 林 秀樹	印
-------	--------	------	-----	--------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	15,200,000 円	1㎡当たりの価格	142,000 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]	115,000 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	宝塚市大成町25番13「大成町1-8」				地積(㎡)	107	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) (その他)	
	1:1.5	住宅W2	一般住宅等が多い既成の住宅地域	南5m市道	水道、ガス、下水	小林630m		
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 50 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 12 m、規模 110㎡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5m市道	交通施設	小林駅南東方630m	法令規制 1中専(60,200)
	地域要因の将来予測	最寄駅徒歩圏にあって、戸建住宅が多い既成住宅地域である。地域要因に大きな変動は無く、需給関係から地価は概ね安定的に推移するものと予測される。						
(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	142,000 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沿線で、概ね宝塚市の圏域に存する住宅地域である。需要者の属性は圏内に地縁性を有する一時取得者が中心である。中小規模の戸建住宅が多い既成住宅地域である。最寄駅徒歩圏に存し比較的生活利便性が高い上、阪神間を中心とした住宅地需要の回復等もあって需給環境は概ね安定的である。尚、土地は1300~1800万円程度、新築の戸建住宅は2800~3300万円程度での取引が中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域内、或いは周辺地域では、画地規模の大きな土地については、収益物件としての利用も認められるが、標準地の画地規模では自己利用目的での取引が殆どであり、規範性の高い賃貸事例の収集に限りがあることに加えて、賃貸経営上合理性を有する収益用の建物想定が困難であるため収益価格の適用を断念した。よって、周辺類似の標準地に係る価格動向を踏まえ、規範性を有する取引事例より求められた比準価格をもって、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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 []							
	[前年代表標準地等の価格] 円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正 街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	
	-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 142,000 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"/> 基準地 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] 宝塚市内住宅地の地価は利便性・住環境等に優れた鉄道沿線を中心に回復しているが、反面、利便性の劣る山手等は未だ回復していない。 [地域要因] 中小規模戸建住宅の多い住宅地域である。利便性は概ね良好で、土地需要は安定的であり、需給環境に格別の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				地域要因の比較 街路 交通・接近 環境 行政 その他	
変動率	年間	半年間(指定基準地等)						
	0.0 %	%						