

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (宝塚 -17), 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 (30,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (194,000 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 (155,000 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 table with multiple rows and columns: (1)標準地 (宝塚市千種1丁目9番2), (2)近隣地域 (東 10m, 西 10m, 南 30m, 北 40m), (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 194,000 円 / ㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏は阪急今津線沿線を中心とした概ね宝塚市内の住宅地域である), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (戸建住宅を標準的使用とする住宅地域で、戸建賃貸住宅は転勤等の特殊な事情に基づくものが主であり、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではなく、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。), (8)前年公示価格等からの検討 (前年標準地番号, 前年標準地の価格, 変動率)

鑑定評価書（平成29年地価公示）

| | | | | | | | | |
|-------|--------|------|-----|--------|------|----|---------------|---|
| 標準地番号 | 宝塚 -17 | 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 長谷川 由紀 | 印 |
|-------|--------|------|-----|--------|------|----|---------------|---|

| | | | |
|-------|--------------|----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 30,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 194,000 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] | 155,000 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日 | 平成28年12月 6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 | 宝塚市千種1丁目9番2「千種1-8-48」 | | | | 地積(㎡) | 155 | 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) (その他) | |
| | 1:2.5 | 住宅W2 | 一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域 | 西6m市道 | 水道、ガス、下水 | 小林390m | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 10m、西 10m、南 30m、北 40m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 8m、奥行 約 20m、規模 160㎡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 6m市道 | 交通施設 | 小林駅北西方 390m | 法令規制 1低専(50,100) |
| | 地域要因の将来予測 | 一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、当面は現状の地域的特性が維持されるものと予測する。市内では比較的都心への利便性が高く地価はやや強含み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 | 194,000 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住宅地が圏域である。需要者の中心は、比較的資金的余裕のある需要者層で、一部市外からの転入者も認められる。当該地域は、坂の多い地域であるが、当該地域への選好性が比較的高く、需要は一定程度見込まれる。市場の中心価格帯は、土地は150㎡程度の土地で3000万円前後であり、新築戸建住宅は4000万円～5000万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 | 近隣地域周辺は独立住宅を中心とした地域であり、貸家においてその土地に見合う賃料水準が形成されず、容積率も低く、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益還元法の適用を断念した。居住の快適性を重視する住宅地域であるので、実証的な取引事例比較法により試算を行い、豊富な事例に基づく比準価格を採用し、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 193,000 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 checked="" type="checkbox"/> 指定基準地 <input type="checkbox"/> 基準地 指定基準地等番号 [宝塚(県)-8] 前年指定基準地等の価格(半年間) 193,000 円 / ㎡ | 価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] 宝塚市は知名度があり住環境等に優れ一定の需要が認められる。 [地域要因] 地域要因に特段の変化は認められない。 [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) | | | | | | |
| | +0.5% | +0.5% | | | | | | |