

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 横野 忠敏	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10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)	
	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	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 10 m、西 10 m、南 30 m、北 40 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 20 m、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 6 m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	戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域として概ね成熟しており、今後とも現況の住環境を維持するものと予測する。利便性及び住環境に恵まれ、根強い需要が認められ、地価は微増傾向を持続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を中心とした概ね宝塚市内の住宅地域である。需要者は宝塚市及びに周辺市に居住し、やや高水準の所得者層が中心である。高台の丘陵部に所在するため、地勢条件にやや劣るものの、交通利便性及び住環境に恵まれた戸建住宅地域であり、需要は堅調に推移しており、地価は微増傾向にある。土地は3,000万円程度、新築戸建住宅で4,500万円~5,000万円程度の物件が需要の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。従って、年間及び半年間変動率等の時系列的な価格水準の推移、動向等を考慮し、自用目的の取引が中心であり、取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められることから、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	
		100	[]	[]	100		街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	
	-1対象標準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準地の価格 193,000 円 / ㎡		価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口は微増傾向で、阪神間でも知名度の高い住宅地である。利便性良好な地域を中心に、需要は堅調であるが、山手住宅地の需要はやや弱含みである。			地域要因の比較	
	-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 ■指定基準地 <input type="checkbox"/> 標準地 指定基準地等番号 [宝塚(県)-8]			[地域要因] 交通利便性及び住環境良好な住宅地域であり、需要は堅調に推移している。				
	前年指定基準地等の価格(半年間) 193,000 円 / ㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +0.5 %	半年間 (指定基準地等) +0.5 %				街路 交通・接近 環境 行政 その他	

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 (長谷川 由紀), 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11日), (6)路線価 (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), (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...), (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...), (8)前年公示価格等からの検討 (代表標準地, 標準地, 前年標準地番号, 前年代表標準地等の価格, 変動率)