

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (宝塚 -18), 都道府県 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (福西 理祐), 不動産鑑定士 (印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (18,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (179,000 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 (140,000 円 / ㎡), (2)実地調査日 (平成28年12月16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 (宝塚市伊子志2丁目221番6), 地積 (103 ㎡), 法令上の規制等 (1中専 (60,200)), 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

Table with 8 columns: (2)近隣地域 (東 30 m, 西 70 m, 南 30 m, 北 70 m), 標準的使用 (戸建住宅地), 標準的画地の形状等 (間口 約 8.5 m, 奥行 約 12 m, 規模 100 ㎡程度), 形状 (ほぼ長方形), 地域的特性 (特記 特にない), 街路 (基準方位 北 4 . 4 m市道), 交通施設 (逆瀬川駅北東方 650m), 法令規制 (1中専 (60,176))

Table with 2 columns: 地域要因の将来予測 (近隣地域は一般住宅、アパート等が混在する既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変化はなく、今後も現状のまま推移するものと予測する。最寄駅の徒歩圏にあって選好性は高く、根強い需要が認められる。)

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, 比準価格 179,000 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 / ㎡)

Table with 2 columns: (6)市場の特性 (同一需給圏は主に阪急今津線及び同宝塚線沿線で、概ね宝塚市の圏域に属する住宅地と判断される。需要者層は宝塚市及び周辺各市の居住者が大半を占める。当該地域は最寄駅から徒歩圏にあり、敷地規模(100㎡程度)も手ごろで、根強い需要がある。価格帯は同程度の規模の土地で1,800万円程度、新築戸建住宅で3,500万~4,000万円程度が需要の中心となっている。)

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 (比準価格は上記の通り求められた。標準地は小規模住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、画地規模から賃貸用不動産の建築が現実的ではないため、収益価格は試算しなかった。取引は居住の快適性を重視した自己所有目的が中心であり、市場参加者は市場の取引価格を指標として価格決定を行うため、周辺取引事例より求めた比準価格を標準として、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、代表標準地を規準とした価格とも均衡を得ていると判断した。)

Table with 10 columns: (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 [宝塚 -40], 前年代表標準地等の価格 [228,000 円 / ㎡], 変動率 +0.6%, 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 (179,000 円 / ㎡), 内訳 (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 +3.0, 交通・接近 0.0, 環境 +30.0, 行政 -3.0, その他 0.0))

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (宝塚 -18), 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 -18

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (18,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (180,000 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 (140,000 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

Main evaluation reasoning table with 8 rows: (1)標準地 (宝塚市伊子志 2丁目 2 2 1 番 6), (2)近隣地域 (東 30m, 西 70m, 南 30m, 北 70m), (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 180,000 円 / ㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏は概ね、阪急今津線及び阪急宝塚線沿線の住宅地域と判断した。), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (標準地は小規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域に存する。)

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (前年標準地番号 [宝塚 -40]), 時点修正 (100.9), 標準化補正 (100), 地域要因の比較 (100), 個別的要因の比較 (103.0), 対象標準地の規準価格 (179,000), 内訳 (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 +3.0, 交通・接近 0.0, 環境 +30.0, 行政 -3.0, その他 0.0)