

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号, 宝塚 -19, 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 山本 考一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,500,000円, 1㎡当たりの価格, 143,000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 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 8 columns: (1)標準地, 宝塚市清荒神2丁目133番14, 地積(㎡), 150, 法令上の規制等, 1低専(50,100)

Table with 8 columns: (2)近隣地域, 東 20m, 西 50m, 南 30m, 北 30m, 標準的使用, 戸建住宅地, 間口 約 9m, 奥行 約 17m, 規模 150㎡程度, 形状 長方形

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, +2.0, (5)鑑定評価の手法適用, 取引事例比較法, 比準価格 143,000円/㎡

Table with 2 columns: (6)市場の特性, 同一需給圏は、阪急宝塚線・JR福知山線沿線の住宅地域で、概ね宝塚市の圏域である。需要者の中心は、宝塚市居住者が多数を占めるほか、阪神間の近隣市域からの流入も見られる。

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, 賃貸アパート等も周辺に一部見られるが、自用の戸建住宅地の取引が中心である。また対象標準地は地積が小さいことから、経済合理的な賃貸住宅建築の想定は困難であるため、収益還元法の適用は断念した。

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 -4], 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/㎡), 144,000, 内訳, 標準化補正, 街路 0.0, 交通・接近 0.0, 環境 0.0, 画地 +3.0, 行政 0.0, 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 -19), 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), 宝塚 -19

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (21,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (143,000 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 (115,000 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

Table with 8 columns: (1)標準地 (宝塚市清荒神 2丁目 133番 14), 地積 (150 ㎡), 法令上の規制等 (1低専 (50,100)), 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 4 columns: (2)近隣地域 (東 20m, 西 50m, 南 30m, 北 30m), 標準的使用 (戸建住宅地), 標準的画地の形状等 (間口 約 9m, 奥行 約 17m, 規模 150㎡程度), 形状 (長方形)

Table with 2 columns: 地域要因の将来予測 (地域は、中規模一般住宅の多い住宅地域で、今後とも現状の住環境を維持すると予測する。山手ではあるが、駅からは徒歩圏で、地価は若干の強含みで推移するものと予測される。)

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 (+2.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法, 比準価格 143,000 円 / ㎡, 収益還元法, 積算価格 / 円 / ㎡, 原価法, 開発法)

Table with 2 columns: (6)市場の特性 (同一需給圏は、阪急宝塚線及びJR福知山線の各沿線の宝塚市の圏域である。需要者の中心は、宝塚市をはじめ阪神間に居住する中堅サラリーマン層である。)

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、同一需給圏内において収集した豊富な取引事例から、4事例を採用して試算されており、得た価格は説得力を有する。)

Table with 8 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 -4], 前年代表標準地等の価格 [173,000 円 / ㎡], 前年標準地の価格 [142,000 円 / ㎡], 変動率 [0.7%]), 時点修正 [101.2], 標準化補正 [100], 地域要因の比較 [100], 個別的要因の比較 [102.0], 対象標準地の規準価格 [142,000], 内訳 (街路 0.0, 交通・接近 0.0, 環境 0.0, 画地 +3.0, 行政 0.0, その他 0.0), 地域要因の比較 (街路 +3.0, 交通・接近 +1.0, 環境 +17.0, 行政 0.0, その他 0.0)