

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

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 長谷川 由紀	印
-------	--------	------	-----	--------	------	----	---------------	---

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

(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]	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		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	宝塚市清荒神2丁目133番14 「清荒神2-23-16」				地積 (㎡)	150	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	住宅 W2	中規模一般住宅を中心とした住宅地域	南東4m市道	水道、ガス、下水	清荒神 350m		
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 30 m、北 30 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 17 m、規模 150㎡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4m市道	交通施設	清荒神駅北方 350m	法令規制 1低専 (50,100)
	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。						
(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 +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	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。地域は居住環境・生活利便性ともに比較的良好な地域で人気も高く底堅い需要が見られる。土地の取引は総額2,000~2,500万円程度、新築戸建住宅は総額3,500~4,000万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	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。収益価格については、対象標準地は地積が小さく、経済合理的な経営が可能な賃貸住宅が建てられないと判断し、収益還元法の適用を断念した。従って、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を標記のとおり決定する。							
(8)前年公示価格等からの検討	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 / ㎡)	内訳
	[前年代表標準地等の価格] 173,000 円 / ㎡		[101.2]	100	100	[102.0]	142,000	
	-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 / ㎡		価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 近年、ホテル・事業所の衰退化傾向で、観光・商工業が低迷する中、住宅都市としての性格を強めている。				街路 0.0
	-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 [ ]			[地域要因] 中規模一般住宅を主体とした、比較的居住環境良好な地域である。				交通・接近 0.0
[前年指定基準地等の価格(半年間)] 円 / ㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				環境 0.0		
変動率	年間 +0.7 %	半年間 (指定基準地等) %					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	