

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 20 m、西 50 m、南 30 m、北 30 m, 標準的使用, 戸建住宅地, 間口 約 9 m、奥行 約 17 m、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。

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。

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 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), 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), 地域的特性 (特記 特にない), 街路 (基準方位 北 4m), 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。

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, 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。

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 / ㎡], 前年指定標準地等の価格 [半年間]), 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 円 / ㎡), 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)