

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地番号	宝塚 -20	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 上田 元嗣	印
-------	--------	------	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	23,200,000 円	1㎡当たりの価格	149,000 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 6日	(6)路線価	[平成28年 1月]	120,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成28年12月26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	宝塚市山本南1丁目124番19 「山本南1-21-17」				地積 (㎡)	156	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 中専 (60,150)  (その他)	
	1:1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南東5m市道	水道、ガス、下水	山本 1.2km		
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 70 m、南 40 m、北 60 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 13 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5 m 市道	交通施設	山本駅南西方 1.2km	法令規制 1 中専 (60,150)
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域として概ね成熟しており、今後も現状を維持して推移していくものと予測する。地域及び需給の状況から、地価は当面安定的に推移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 +2.0		
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	149,000 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。需要者は市内及び周辺市の一次取得者が中心である。最寄駅から若干離れているが、店舗等が集まる幹線道路背後に位置する等一定の生活利便性を有する地域であり、小規模戸建住宅を中心に底堅い需要がみられ、需給は概ね安定的に推移している。中心的価格帯は、土地で2000万円前後、新築戸建住宅で3500万円前後である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を主体とした地域である上、標準地の画地規模が小さく、経済性ある賃貸事業を想定することが困難であったため、収益還元法の適用は断念した。本件で試算された比準価格は、市場において成立した正常な取引事例をもとに求められた価格であり、市場の実態を反映し実証性に優れている。よって、本件では、前年公示価格等からの検討結果にも留意の上、比準価格をもって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 [ ]							標準化補正
	[前年代表標準地等の価格] 円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]		街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	
		100	[ ]	[ ]	100		地域要因の比較	
	-1対象標準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準地の価格 149,000 円 / ㎡		価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 宝塚市の人口はほぼ横ばい傾向にある。全国的に知名度の高い郊外住宅都市の一つであり、利便性に支障のない地域を中心に、住宅需要は堅調である。			街路 交通・接近 環境 行政 その他	
	-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) -15 ]			[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。最寄駅からやや離れているもの一定の生活利便性を有する住宅地域であり、安定した需要がみられる。				
	前年指定基準地等の価格(半年間) 149,000 円 / ㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	半年間 (指定基準地等)					
		0.0 %	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 -20), 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 上原 卓志), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (23,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (149,000 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13日), (6)路線価 (120,000 円 / ㎡), (2)実地調査日 (平成28年12月26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 (宝塚市山本南1丁目124番19), (2)近隣地域 (東60m, 西70m, 南40m, 北60m), (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 149,000 円 / ㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏は、阪急宝塚線の沿線で概ね宝塚市の圏域である。), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。)

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (前年標準地番号, 前年代表標準地等の価格, 変動率), 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 (標準化補正, 街路, 交通・接近, 環境, 画地, 行政, その他, 地域要因の比較)