

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (横浜旭 -3), 都道府県 (神奈川県), 所属分科会名 (神奈川第6), 氏名 (林 次郎), 不動産鑑定士 (印), 鑑定評価額 (45,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (233,000 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10日), (6)路線価 (185,000 円 / ㎡), (2)実地調査日 (平成28年12月 5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 (形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 東6.5m市道, 水道, ガス, 下水, 南万騎が原 400m), (2)近隣地域 (範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測), (3)最有効使用の判定 (低層住宅地), (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 244,000 円 / ㎡, 収益還元法, 収益価格 119,000 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、相鉄線沿線で旭区及びその隣接区の住宅地域。), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (周辺にアパート等も散見されるが、純粋な収益目的でなく地主による節税対策のためであり、)

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (代表標準地, 前年標準地番号 [横浜旭 -7], [前年代表標準地等の価格] 239,000 円 / ㎡, 変動率 +1.7%), 時点修正 (104.6), 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 (233,000), 内訳 (街路 0.0, 交通・接近 0.0, 環境 0.0, 画地 +1.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因の比較 (街路 0.0, 交通・接近 -4.0, 環境 +13.0, 行政 0.0, その他 0.0))

標準地 番号	横浜旭 -3	都道府県	神奈川県	所属 分科会名	神奈川第6	氏名	不動産鑑定士 保坂 泰久	印
-----------	--------	------	------	------------	-------	----	--------------	---

鑑定評価額	45,700,000 円	1㎡当たりの価格	232,000 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10日	(6)路線価	[平成28年 1月]	185,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成29年 1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	横浜市旭区柏町29番3				地積 (㎡)	197	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 (40,80)	
	1:1	住宅 W2	中規模住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	東6.5m市道	水道、ガス、下水	南万騎が原 400m	(その他) 高度1種最高10m	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 80 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模 180㎡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6.5 m市道	交通施設	南万騎が原南方 400m	法令規制 1低専 (40,80) 高度1種最高10m
	地域要因の将来予測	万騎が原駅最寄の区画性の良好な住宅地域で特に大きな変動をもたらすような要因は認められず、当面は現状のまま、安定的に推移し地価はやや強含みと予測される。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(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	242,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	119,000 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	同一需給圏は相鉄線沿線で、概ね横浜市旭、泉、瀬谷、保土ヶ谷区内の中級住宅地域。需要者の中心は東京、横浜中心部への通勤者で、県外を含む同一需給圏外からの転入も多い。供給は中古住宅と既存宅地の再開発による建売住宅が中心だがともに限定的である。需要の中心は総額4千万円台の物件であるが、南万騎が原駅徒歩圏内で、画地条件が良好なことから、5千万円台前半の高額物件に対しても一応の需要が見込まれる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内外に共同住宅やアパート等も散見されるが、容積率等から、収益目的でなく相続税等の対策が中心と考えられ、地域内での土地取引の中心は自用目的と判断される。したがって、同一需給圏内の規範性の高い具体的な取引事例を基に試算し、市場の動向をよりの確に反映していると認められる比準価格を中心とし、収益価格が低く試算されたことを考量し、代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)前年公示価格等からの検討	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 [横浜旭 -7]							標準化補正
	[前年代表標準地等の価格] 239,000 円 / ㎡	[104.6]	100	100	[102.0]	232,000	街路 0.0	
		100	[101.0]	[108.6]	100		交通・接近 0.0	
							環境 0.0	
	-1対象標準地の検討	価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調だが、消費増税や為替変動の影響による慎重姿勢が見られる。旭区の人口は微減だが、取引市場は堅調に推移している。					画地 +1.0
継続 <input type="checkbox"/> 新規	[地域要因] 南万騎が原駅に近く、画地条件が良好なことから、宅地需要はかなり多いが、他地域との競合もあり、地価は強含み基調で推移している。					行政 0.0		
前年標準地の価格 229,000 円 / ㎡	[個別的要因] 地域内でほぼ標準的な画地条件の土地であり、特に変動要因はない。					その他 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						地域要因の比較		
<input type="checkbox"/> 指定基準地 <input type="checkbox"/> 基準地						街路 0.0		
指定基準地番号 [ ]						交通・接近 -3.0		
[前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡]						環境 +12.0		
変動率	年間	半年間 (指定基準地等)					行政 0.0	
	+1.3 %	%					その他 0.0	